



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyiratszám: *9-137*/2019.

**ELŐTERJESZTÉS
- A Képviselő-testülethez -**

Újfehértó város településrendezési eszközök módosítása jóváhagyásáról – „Zsindelyes”

Tisztelt Képviselő-testület!

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 198/2018. (IX.26.) számú határozatában döntött a 122/2010. (VII. 14.) számú határozattal és a 11/2010. (VII.15.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról. A módosítás a város külterületén lévő 03/4 és 03/2 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban:R.) rögzített előírásoknak megfelelő egyszerűsített véleményezési eljárást lefolytattuk.

Az államigazgatási szervek egyeztetésével párhuzamosan a lakosság, partnerek tájékoztatása is megtörtént, az Újfehértó város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 4/2017. (II. 14.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: partnerség egyeztetés) előírásai szerint. Ennek értelmében meg lett hirdetve, közzé lett téve, illetve megtartásra került a lakossági fórum is (munkaközi tájékoztatás 2018. december 19.), ahol tájékoztattuk a lakosságot a településrendezési eszközök módosításának okáról, céljáról, várható hatásairól.

A R. 40.§ előírásainak eleget téve a tervdokumentációt végső szakmai véleményezésre 2019. május 20-án megküldtük az ügyben keletkezett összes iratanyaggal együtt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének. Az Állami Főépítész által – 2019. május 28.-án (ikt.sz.: SZ/4ÁF/00128-4/2019) – adott R. 40.§-a szerinti – kifogást nem emelő – végső szakmai véleményét a Képviselő-testület mellékelten megkapja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-illetve rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Újfehértó, 2019. június 20.



Nagy Sándor
**Nagy Sándor
polgármester**

1. számú melléklet a³⁻¹³⁷...../2019. számú előterjesztéshez

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../..... (.....) számú
határozata

Újfehértó Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1. A város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az URBAN Dimensio BT. által T-05/2018 munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az alábbiak szerinti tartalommal elfogadja.

a 122/2010 (VII. 14.) számú határozattal elfogadott, Újfehértó Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás H. IV. fejezet „Településszerkezeti tervlap megállapítása” pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

IV. Fejezet

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-05/2018 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

Nagy Sándor
polgármester

dr. Szűcs Andrea
jegyző

A határozatról értestül:

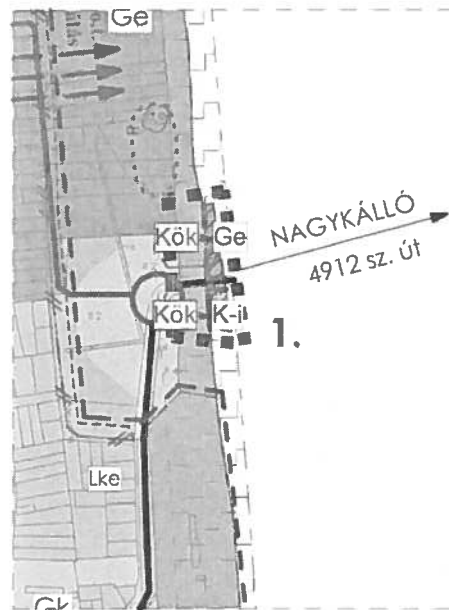
- 1./ Irattár
- 2./ Polgármesteri Hivatal (Városüzemeltetési Osztály)
- 3./ Települési főépítész
- 4./ URBAN Dimensio BT.

1. melléklet .../... (...) 22. évi
 határozatban

Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

Településszerkezeti terv - Részlet

(M=1:8000)



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Kertvárosias lakóterület
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Ipari gazdasági terület
- Különleges idegenforgalmi turisztikai terület (K-i)

Beépítésre nem szánt területek:

- Mezőgazdasági korlátozott használatú terület-gyep
- Közpályás közlekedési terület
- Védőterület
- Mélyfűvésű belvizet területek
- Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

- Beépített és beépítésre szánt terület határvonala
- Tervezett országos mellékút
- Helyi gyűjtőút, összekötő út
- Tervezett fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Régészeti terület határa
- Tervezési terület határa
- Különszintű keresztezés

 Übörk Dömötör Tervező, Szolgáltató Bt. H-4244 Újfehértó, Péterfy u. 10. Tel: 06-42424242 Email: ud@udb.hu	MEGNEVEZÉS: ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4244 Újfehértó, Péterfy u. 10.	MUNKATERV T-05/2018
	TELEPÜLÉS-EGYVÁLTÁS TERVEZÉSI MEGNEVEZÉSE: ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2019. 06. 06.
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÉRTEKARABY M=1:8000
	TERVEZŐ: TT 55 0238 LABANCZ ANDRÁS	TERVEZŐ: TT 55 0238 LABANCZ ANDRÁS

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../..... (.....)
önkormányzati rendelete**

**Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010.
(VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában
Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában
Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában
Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában
Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben,
valamint Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő Testületének 4/2017. (II.14.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010 (VII. 15.) önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Rendelet) III. fejezete a következő 53/D. §-sal egészül ki:

„53/D. §.

(1) Különleges idegenforgalmi turisztikai terület építési övezete (K-i)

- a) Az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.
- b) Az építési övezetben bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50%-át meg nem haladó mértékben.
- c) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.
- d) Az építési övezet sajátos használatának megfelelő építési övezeti előírásait a 9. melléklet tartalmazza.

2. §

A Rendelet 83.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„83. §.

Szabályozási tervlapok megállapítása

(1) Az S-1 (T-05/2018 munkaszámú) külterületi szabályozási tervet a 11. melléklet tartalmazza.

3. §.

A Rendelet 8. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4. §.

A Rendelet 9. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5.§.

A rendelet 11. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

6.§ .

Ez a rendelet 2019. július 12. napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Újfehértó, 2019. június

Nagy Sándor
polgármester

dr. Szűcs Andrea
jegyző

A rendeletet kihirdettem:

Újfehértón, 2019. hó napján

dr. Szűcs Andrea
jegyző

1. melléklet a/.... (...) önkormányzati rendelethez

„8. melléklet a 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos	Építési	Beépítési	Építési telek				
2.	használat szerinti terület	övezet jele	mód	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett max. építménymagasság
3.	egyéb ipari terület	Ge-1	oldalhatáron álló**	5000	-	25	45	-6,0*
4.		Ge-2	oldalhatáron álló**	2000	-	25	45	-6,0*
5.		Ge-2*	oldalhatáron álló**	1100	-	25	40	-6,0*
6.		Ge-1*	oldalhatáron álló**	5000	-	25	45	-9,5*
7.		Ge-3	oldalhatáron álló**	2000	-	25	50	-9,0*

„*”: A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)

„**”: Szabadonálló beépítési mód is megengedett, ha a telek legalább 30 méter széles, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatók

2. melléklet a/.... (...) önkormányzati rendelethez

„9. melléklet a 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelethez

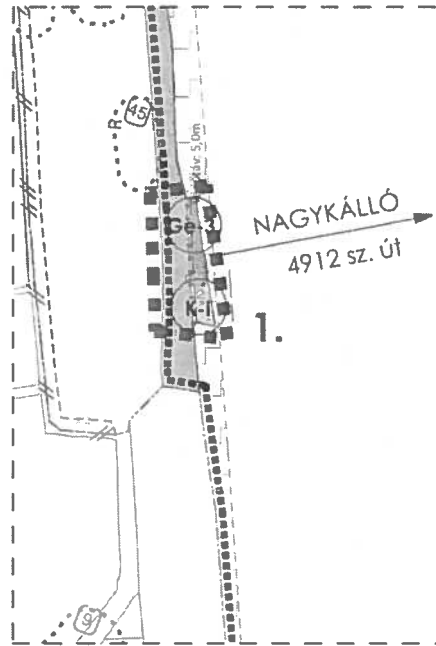
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos	Építési	Beépítési	Építési telek				
2.	használat szerinti terület	övezet jele	mód	Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett max. építménymagasság
3.	különleges területek	Ki	szabadon álló	3000	-	40	10	7,5
4.		Kh	szabadon álló	6000	-	40	10	7,5
5.		Ksz	szabadon álló	6000	-	40	10	10,5 ⁺
6.		Ki-sp	szabadon álló	3000	-	40	40	7,5 ⁺
7.		Ki-t	szabadon álló	K	-	40	20	7,5
8.		Kps	szabadon álló	K	-	40	20	10,0
9.		Kps-1	szabadonálló	2500	-	40	40	7,5
10.		Klo	oldalhatáron álló	2000	-	40	30	7,5 ⁺
11.		Kü	szabadon	2000	-	40	40	7,5 ⁺

			álló					
12.		Kgyt	oldalhatáron álló	600	-	40	40	6,0
13.		K-i	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5

Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv - Külterület - Részlet

(M=1:8000)













Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

-  Ipari gazdasági terület építési övezete
-  Különleges idegenforgalmi turisztikai terület (K-i)




Beépítésre nem szánt területek:

-  Kötőpályás közlekedési terület
-  Védőterület

-  Közigazgatási határvonal
-  Belterület határvonal
-  Belterület módosítás határvonal
-  Megszűnő belterületi határ
-  Terv érvényességi határa
-  Építési övezet határa, övezet határ
-  Répészeti terület határa
-  Tervezési terület határa

területfelhasználás jele	beépítési mód	
	beépítési mag. épmélység	beépítési % alakított legkisebb teljesület
Ge-3	O	50
	9,0	2000
K-i	Sz	40
	7,5	1000

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

 <p>Urban Dimensio Tervező, Szolgáltató Bt. 11 405 Nyugati út, Budapest, 114 Tel: 06 20 447 2144 www.urbandimensio.hu</p>	MEGBENDEZŐ: ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H: 4244 Újfehértó, Széneli u. 10.	M. NYILV. SZÁM: T-05/2018 DÁTUM: 2019. 06. hó	
	TELEPÜLÉS, SZABÁLYZÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	TERÜLETTÍPUS: Szabályozási terv	MEGBÍRÁLATI SZÁM: M-1/8000
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS - KÜLTERÜLET - RÉSZLET	TERVEZŐ:  LÓBBÓCZY ANDRÁS GOVERNÁLÓ ISMERTETŐ:  LÓBBÓCZY ANDRÁS	KÉPZÉSSZÁM: S-1
	TERVEZÉS ÉS DÍJ:	GOVERNÁLÓ ISMERTETŐ:	KÉPZÉSSZÁM:



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2019 MÁJ 31.		EUBI
2019 MÁJ 31.		030-37
Előírat	Nyintéző:	
	M.A.	

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00128-4/2019.

Hiv.: 7030-22/2019
Üi.: Marosán Andrea
önk. főépítész

NAGY SÁNDOR
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

ÚJFEHÉRTŐ
Szent I. u.10.
4244

Tárgy: Újfehértó város településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása- „Zsindelyes-2018”
I.: Kültérületen, a 4912 sz. út mentén (Nagykálló felé)a 03/2 és 03/4 hrsz.-ú telkeken

Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 40. § szerinti írásos véleményemet az egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében az alábbiakban adom meg.

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2003. évi XXVI. törvénnyel jóváhagyott többször módosított Országos Területrendezési Terv, valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési terve.

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját igazoló munkarész, illetve vizsgálat, mint a módosítás kötelező alátámasztó szakági munkarésze (vizsgálati térképet, leírást), a dokumentáció tartalmazza. Az összhang – figyelemmel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat ÁLT/205-2/2019. ikt. számú levelében foglaltakra is – a tárgyi módosítás tekintetében biztosított.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei elfogadható szabályozási tartalommal javításra kerültek, továbbá a partnerek jogszabályon alapuló kifogással nem éltek, ezért a módosítást nem kifogásolom.

Felhívom szíves figyelmét az alábbiakra:

- Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leg hamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.

Állami Főépítész

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199 Telefon: 42/599-300 Fax: 42/599-309
E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/szabolcs-szatmar-bereg>

➤ **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**

- A Rendelet 43 § (2) szerint a településrendezési eszközt a polgármester a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítést és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
- A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.**

A települést érintő későbbi módosítások során a Főépítési munkarészt digitálisan is megküldeni szíveskedjen és a digitális állomány tartalmazza a hatályos településrendezési eszközöket is!

Nyíregyháza, 2019. május 28.

Tisztelettel:

Román István kormány megbízott
nevében és megbízásából:




Kótai Csaba
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár

¹Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!) szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezetében foglaltak várható hatásai az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 198/2018. (IX.26.) számú határozatában döntött a 122/2010. (VII. 14.) számú határozattal és a 11/2010. (VII.15.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításáról. A módosítás a város külterületén lévő 03/4 és 03/2 hrsz.-ú ingatlanokat érinti.

Az államigazgatási szervek egyeztetésével párhuzamosan a lakosság, partnerek tájékoztatása is megtörtént. Meg lett hirdetve, közzé lett téve, illetve megtartásra került a lakossági fórum is (munkaközi tájékoztatás 2018. december 19.), ahol tájékoztattuk a lakosságot a településrendezési eszközök módosításának okáról, céljáról, várható hatásairól.

A R. 40.§ előírásainak eleget téve a tervdokumentációt végső szakmai véleményezésre 2019. május 20-án megküldtük az ügyben keletkezett összes iratanyaggal együtt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének. Az Állami Főépítész által – 2019. május 28.-án (ikt.sz.: SZ/4ÁF/00128-4/2019) – adott R. 40.§-a szerinti – kifogást nem emelő – végső szakmai véleményét megküldte.

A tervezet gazdasági, költségvetési hatása nem releváns.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

Nem releváns.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása rendeleti formában történhet.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, és tárgyi feltételt nem igényel.