



**Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől**

4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.

Telefon/Fax: 45/470-022/28

honlap: [www.vasarosnameny.hu](http://www.vasarosnameny.hu)

e-mail: [polgarmester@vasarosnameny.hu](mailto:polgarmester@vasarosnameny.hu)

---

Száma: 151/8243-1/2021.

Készítette: Gonda-Magyar Andrea mb. főépítész  
dr. Deák Ferenc jegyző

**Melléklet:**a SZSZBMKH Állami  
Főépítésze által kiadott záró szakmai  
vélemény

A rendelettervezet elfogadásához  
minősített többség szükséges!

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

- a Képviselő-testülethez -

**Vásárosnamény Város településrendezési tervének módosítására - 5. módosítási terület**  
(Készült: a Képviselő-testület 2021. augusztus 31-i ülésére)

- o a SZSZBMKH Állami Főépítésze által kiadott záró szakmai vélemény ismertetése és elfogadása, valamint
- o a településrendezési eszközök jóváhagyása.

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Módosítással érintett területek pontos felsorolása és bemutatása:

1. A tervezési terület a 41. sz. főút, a nyugati elkerülő déli szektorának, valamint a 4208/13 hrsz-ú és az 538 hrsz-ú út helyén kialakítandó utak által közre zárt terület.  
A módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben az érintett területen keresztül észak-déli irányban kettős elektromos távvezeték került ábrázolásra. A szabályozás kialakításakor a távvezeték és annak kétoldali védőtávolsága külön önállóövezeti besorolást kapott. Ez a szabályozási terven ábrázolt megoldás jelentős mértékben korlátozza és behatárolja a terület ingatlan struktúrájának alakítását. A módosítás során cél a közmű alövezet megszüntetése és beolvasztása a mellette lévő ipari gazdasági terület felhasználásba.
2. Része volt továbbá ezen eljárásnak a Vásárosnamény belterületén, a Beregszászi út – Jókai út – 588 hrsz-ú út – belterületi határvonal által közrezárt tömbben tervezett, de meg nem valósuló út szabályozott területének törlése. Ezen módosítási pont - annak sürgősségére tekintettel – kiemelt fejlesztéssé minősült a Képviselő testület 25/2020. (II. 13.) önkormányzati határozata alapján így az, külön eljárásban került lefolytatásra. **Ezért ezen pont már nem képezi jelen teljes eljárás részét.**

3. A tervezési terület a Vásárosnamény belterületén, a Szabadság tér – 132/29 hrsz – belterület határvonal által közrezárt telektömb.  
A módosítás során a 118/1 hrsz-ú (vízügyi érdekelttségű) területen elhelyezkedő épületet a szabályozási vonal „elmetszi”. Ennek korrigálása szükséges.
4. A tervezési terület a Vásárosnamény belterületén, a 4117. sz. összekötő út – 1941 hrsz-ú és 1978/1 hrsz-ú út – belterületi határvonal – tervezett déli elkerülő belterületi szakasza által közrezárt telektömb.  
A módosítás során kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató terület kerülne kialakításra a 1464/2-8 hrsz-okon. A jelenlegi területfelhasználás kertvárosias lakóterületet, valamint védelmi rendeltetésű erdőterületet jelöl. Cél a kihasználatlan lakóterületek felhasználásával segíteni a meglévő gazdasági terület bővítését, a közeli lakóterületek védelmének figyelembevételével.
5. A tervezési terület a Vásárosnamény – Gergelyugornya belterületének déli vége és a Jánddal közös közigazgatási határ között, a 4113. sz. összekötő út északi oldalán.  
A módosítás során a 0609/4-10 hrsz.-ú területek üdülőházas építési övezetből kertvárosias lakóterület építési övezetébe történő átsorolás valósulna meg, valamint a tervezett út törlése.
6. A tervezési terület Vásárosnamény belterület, a Rákóczi utca – Rákóczi tér – Orbán Balázs körút által közrezárt telektömb.  
A módosítás célja az önkormányzati épület fejlesztésének támogatása, ahol is a helyi építési szabályzatban a meglévő településközponti vegyes területen (Vt2.3) előírt 7,5 méteres építménymagasság 9,0 méterre növekedne.

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) alapján megkezdődött a település településrendezési tervének módosítása tárgyalásos eljárásrend keretében.

Az eddig eljárásrend során az alábbi események történtek;

2021. május 4-én átadásra került Állami Főépítész úr részére az önkormányzati, tervezői iratanyag, hogy a végső szakmai véleményét megadhassa. A vélemény 2021. május 26-án megérkezett hozzánk.

A beérkezett végső szakmai véleményt a következő táblázat tartalmazza:

Kiértékelés:

Vásárosnamény - R. 40.§ szerinti főépítési kiértékelés és tervezői válasz					
	Szerv megnevezése	iktatószám	ügyintéző	vélemény	Főépítési válasz
1.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész	SZ/4ÁF/00 109- 3/2021.	-	A módosítást nem kifogásolja az alábbi észrevétellel; Az 5. sz. módosítás nem az állami-nyilvántartás térképére készült. Jóváhagyás előtt a térkép cserélendő.	Az állami-nyilvántartási alaptérkép június hónapban megkérésre került. Azt az adatszolgáltatók megküldték. A tervező a jóváhagyandó dokumentációt az észrevételnek megfelelően, az alaptérképi adatokkal készítette el.

Az Állami Főépítész által tett észrevétel alapján a dokumentáció véglegesítésre került. A jóváhagyandó tervanyag az észrevételnek megfelelően készült el.

*Az előterjesztést Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése alapján valamennyi bizottság véleményezi.*

Az eljárás lezárása érdekében, tisztelettel kérem a Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak elfogadására!

Vásárosnamény, 2021. augusztus 19.



  
Filep Sándor  
polgármester

**Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../.....(.....) önkormányzati határozata**

**a településrendezési eszközök módosításának végső szakmai véleményezési szakaszának  
elfogadásáról**

A képviselő testület megállapítja, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv., a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Rendelet) foglaltak szerinti teljes eljárásrend lefolytatásra került.

A Képviselő-testület,

1. a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadott záró szakmai véleményt **elfogadja**.
2. **megállapítja**, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze által kiadott záró szakmai véleményében tett észrevétel alapján a településrendezési terv kiegészítésre került.
3. a Rendelet 40.§ szerinti végső szakmai véleményezési szakaszt **lezártnak tekinti**.
4. a településrendezési dokumentációt **elfogadásra javasolja**.
5. **felkéri** a Polgármestert, hogy jóváhagyás után a Rendelet 43.§-nak tegyen eleget.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, Jegyző

**Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021 (.....) önkormányzati határozata**

**Vásárosnamény Város településszerkezeti terv és leírása módosításának jóváhagyásáról**

**A Képviselő-testület**

1. Vásárosnamény Város Településszerkezeti tervét és a leírását, az URBAN Dimensio Tervező és Szolgáltató Bt. által a T-01A/2019. munkaszámon készített, T-1m rajzszámú – 1. mellékletben meghatározott – terv szerint módosítja.
2. A leírás kiegészül a IV/A fejezettel: „A ..../2021. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított) létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke 35,30.”

P.H.

.....  
Filep Sándor  
polgármester

.....  
dr. Deák Ferenc  
jegyző

# VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV- MÓDOSÍTÁS

## Jelmagyarázat:

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS



Kertvárosias lakóterület



Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület



Hévígházhoz üdült terület



Különleges terület



Erdőterület - védő erdő

### HATÁROK



Igazgatási határ



Belterületi határ



Megszűnő belterületi határ



Beépítésre szánt terület határa

### AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÖVEZETEI



Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő ter.

### KÖZLEKEDÉS



Meglévő/tervezett külterületi másodrendű főút (KÖU-2)



Meglévő/tervezett belterületi gyűjtőút (KÖU-4)



Kiemelt külterületi kiszolgáló út



Tervezett különszelvényű kereszteződések

### SZIMBÓLUMOK



Vízű




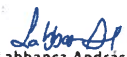

Víztorozó



Funkciójában megváltozó terület felhasználási egységek



Tervezési terület határa

 <p>Urban Dimensio Tervező, Szolgáltató Bt. H-4405 Nyiregyháza, Pityong u. 10. Tel.: 06-20/437-2146 em@i: labbancaz.a@gmail.com</p>	<p>MEGRENDŐ: VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4800 Vásárosnamény, Tamási Áron u. 1.</p>	<p>MUNKASZÁM: T-01A/2019</p>
	<p>TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</p>	<p>DÁTUM: 2020.07.hó</p>
	<p>MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS</p>	<p>TERVEZŐ: szerkezeti terv</p>
	<p>TERVEZŐ - TT-15-0378:  Labbancz András</p>	<p>MÉRETARÁNY:</p>
	<p>ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:  Labbancz András</p>	<p>RAJZSZÁM:</p>



# VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - MÓDOSÍTÁS

4., 5. Beavatkozási pont

M=1:8000



T-1m

**VÁSÁROSNAMÉNY VÁROSÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
...../2021. (.....) önkormányzati rendelete**

**Vásárosnamény Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2007  
(VIII.24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Vásárosnamény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében 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*

*Ingtatlanügyi 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, a szomszédos települések önkormányzatainak (Ilk, Kisvarsány, Tiszaszalka, Vámosatya, Gelénes, Tákos, Jánd, Olcsvaapáti, Olcsva, Nagydobos, Pusztadobos, Nyírmada) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, valamint Vásárosnamény Város Önkormányzat Képviselő Testületének 9/2017 (VII. 04.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §. Vásárosnamény Város helyi építési és szabályozási tervéről szóló 19/2007 (VIII.24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) az I. fejezet 1. § (2) bekezdés d) pont és e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

- „ (2) d) T-3/1m jelű Központi belterület szabályozási fedvény terve  
da) T-3/1m-1-3 jelű, T-01A/2019 munkaszámú Központi belterület szabályozási fedvény tervek  
e) T-3/2m jelű Gergelyiugornya szabályozási fedvényterve  
ea) T-3/2m-1 jelű, T-01A/2019 munkaszámú Gergelyiugornya szabályozási fedvény tervek”

**2.§. A Rendelet 11.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:**

- „ (8) Lke 3.1. jelű építési alövezetek egyedi előírásai:  
a) Az építési övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Egy építési telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el. Melléképület csak a főépülettel egybe létesíthető.  
b) Az előkert mélysége 3,0 méter, mely egyben építési vonal is.  
c) A sajátos használat szerinti építési övezeti előírások normatív értékei az alábbiak szerint:”

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos	Építés	Beépítési	Az építési telek				Megengedett max. építmény magasság
2.	használat szerinti terület	i övezet jele	tési mód	Legkisebb terület (m2)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	Kertvárosias lakóterület	Lke 3.1	oldalhatáron álló	500	-	50	30	6,0

**3.§. A Rendelet 13.§-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:**

- „(6a) A Vt2.3\* jelű építési alövezet sajátos használat szerinti építési övezeti előírások normatív értékei az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos	Építés	Beépítési	Az építési telek				Megengedett max. építmény magasság
2.	használat szerinti terület	i övezet jele	tési mód	Legkisebb terület (m2)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	Településközponti vegyes	Vt2.3*	zárt sorú	450	-	10	60	9,0

**4.§. A Rendelet 14.§-a a következő (5/A) és (5/B) bekezdésekkel egészül ki:**

„(5/A) A kereskedelmi szolgáltató (Gksz) építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 20,0 méter lehet.

(5/B) Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, az építési telken belül, annak határán (kivéve utcafront esetén) legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. Ahol az építési telek határa egyben övezethatár és a csatlakozó övezet gazdasági erdő vagy védelmi erdő övezetébe tartozik, az egysoros fasor is elhagyható.”

5. § A Rendelet ezen rendelet 1. mellékletével egészül ki.

6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

P.H.

.....  
Filep Sándor  
polgármester

.....  
dr. Deák Ferenc  
jegyző

**ZÁRADÉK:**

A rendelet 2021. .... hó ..... napján került kihirdetésre.

.....  
dr. Deák Ferenc  
jegyző

# 1. Melléklet

## VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS

### Jelmagyarázat:

#### HATÁROK

-  Közigazgatási határvonal
-  Meglévő belterületi határ
-  Megszűnő belterületi határ
-  Tervezett belterületi határ
-  Tervezett terület határa

#### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Meglévő szabályozási vonal
-  Tervezett szabályozási vonal
-  Övezeti, építési övezet határ
-  Műemléki környezeti határa
-  Helyi értékvédelmi terület határa
-  Régészeti terület határa

#### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Műemléki épület
-  Helyi védett épület
-  Kerékpárút
-  **Év=** Kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
-  **Év>=** Építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
-  A telek kötelezően zöldfelületi cérra használandó területe
-  Építési hely

#### SZABÁLYOZÁS

szabályozási stílusjegyek a helyi éh-foglaltat szerinti

1	3	4
2a,2b	5	6

- 1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
  - Gip Iszap gyártású terület
  - K Különleges terület
  - Ev Építési terület
  - V Városgazdálkodási terület
- 2a FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
- 2b ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
- 3 BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
- 4 MEGHATÁROZOTT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI MÉRTEK % BAH
- 5 MEGHATÁROZOTT LEGNAGYOBB MAGASSÁG M BAH
- 6 ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB BELTERÜLETI MŰ BAH

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Vt	Sz	40
2.2	12,5	K

Vt	Z	60
2.3	9,0	450

Vt	Sz	40
3.3	12,5	K

Vt	Sz	50
2.5	9,0	500

Gip	Sz	50
1.1	12,5	5000

Uh	O	20
1.1	4,5	400

Lke	O	30
3.1	6,0	500

K	3.4
---	-----

Különleges vizgazdálkodási terület övezete

K	3.5
---	-----

Technológiai berendezések és kiszolgáló létesítmények

K	4.1
---	-----

Különleges terület sport és rekreációs terület

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Köu	5
-----	---

Kiszolgáló




Kp	1
----	---

Központ övezete

Ev	1.2
----	-----

Véderőssáv

**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

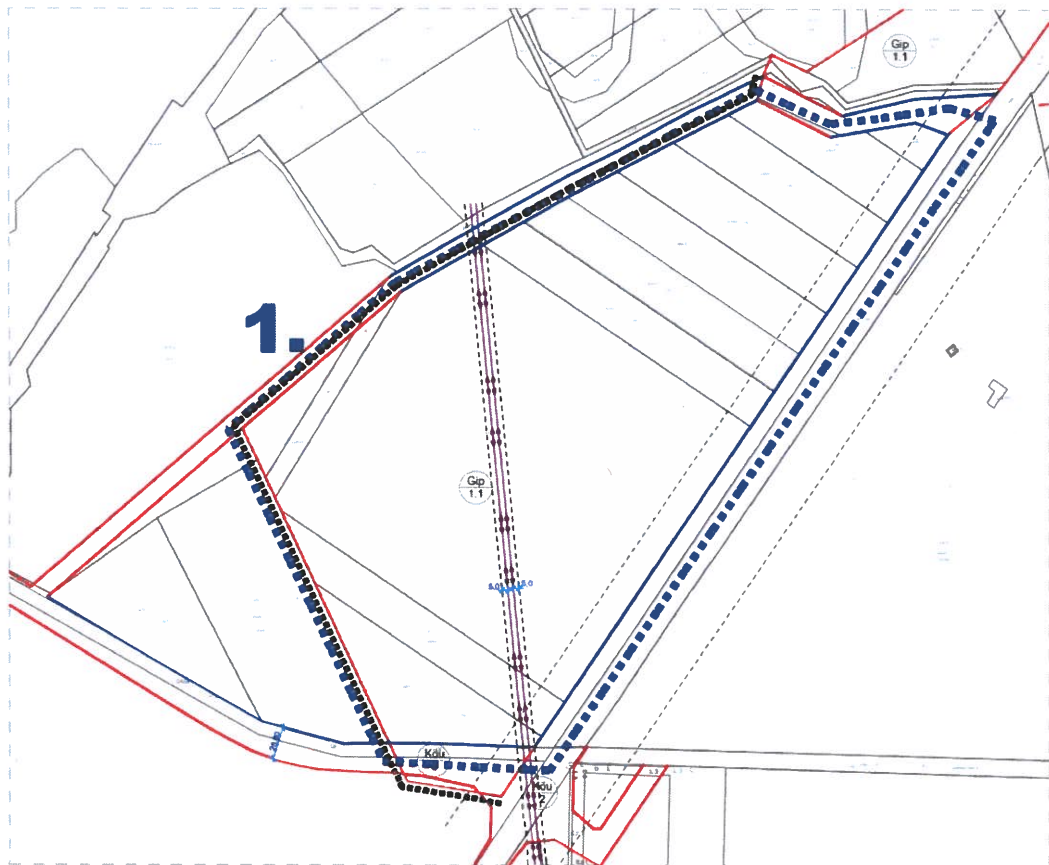
 <p>Urban Dimensio Tervező, Szolgáltató Bt. H-4405 Nyíregyháza, Pityong u. 10 Tel.: 06-20/437-2146 em@8: labbancz.a@gmail.com</p>	MEGRENDELŐ: <b>VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA</b> H-4800 Vásárosnamény, Tamási Áron u. 1.	MUNKASZÁM: <b>T-01A/2019</b>
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: <b>VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</b>	DÁTUM: <b>2021.08.hó</b>
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS</b>	TERVFAJTA: <b>szabályozási terv</b>
	TERVEZŐ - TT-15-0378  <b>Labbancz András</b>	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:  <b>Labbancz András</b>



# VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS

1. Beavatkozási pont

M=1:4000



T-3/1m-1

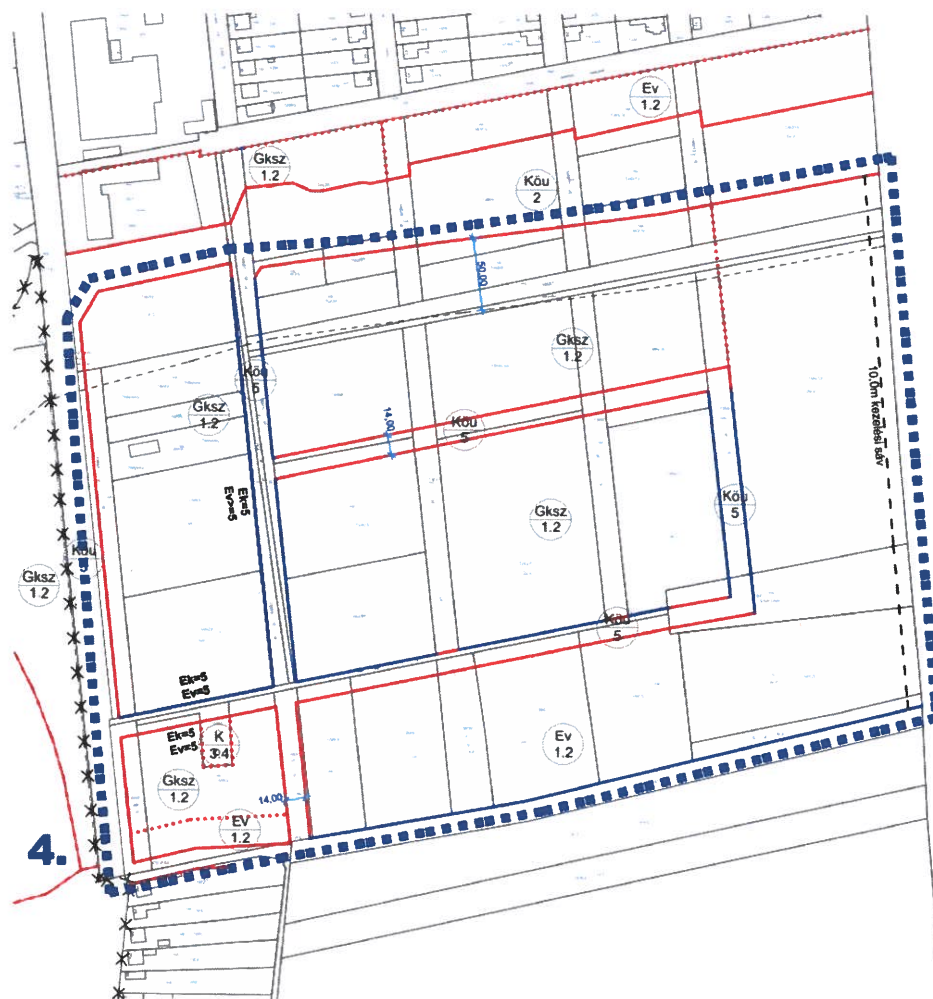




# VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS

4. Beavatkozási pont

M=1:4000



T-3/1m-3



# VÁSÁROSNAMÉNY VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET MÓDOSÍTÁS

5. Beavatkozási pont

M=1:4000



T-3/2m-1