



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. március 26-án tartandó ülésére

**Településrendezési eszközök felülvizsgálatának megindításáról szóló határozat
felülvizsgálatáról**

<u>Előterjesztő:</u>	Koncz Imre, polgármester
<u>Előterjesztést készítette:</u>	Dr. Blága János, jegyző
<u>Véleményezi:</u>	Gazdálkodási és Ellenőrzési Bizottság Településfejlesztési és Turisztikai Bizottság
<u>Elfogadás módja:</u>	Egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. szeptember 3-án került megindításra a településrendezési eszközök felülvizsgálata. Ennek keretében kijelölésre kerültek azok a területek, amelyek a módosítás keretében érintettek. Ugyanakkor az azóta eltelt időszakban további módosítási igények merültek fel egyrészt Önkormányzatunk részéről, másrészt magánbefektetők részéről.

A módosítások az alábbiakkal egészülnek ki:

1. A 3524 - 3528 hrsz-ú telkek Mk-1 (kertes mezőgazdasági) övezetben vannak jelenleg, amelyeket Kmü övezetbe kell sorolni. A feladat elvégzése során a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása egyaránt szükséges. A módosítás miatt vizsgálni kell a biológiai aktivitásérték (BAÉ) változását, annak szinten tartására más területek átsorolása is kezdeményezni kell. Tekintettel arra, hogy a település beépítésre szánt területei növekednek, az ingatlanokra terepbejárással régészeti hatástanulmányt kell készíteni. A területen több mint 30 éve csirkeólak létesültek, azonban a telkek kertes mezőgazdasági terület övezetben vannak. Két csirkeólon bővítést hajtottak végre (a 3526-os hrsz.-ú telken), azonban nem tudnak fennmaradási engedélyt kérni az érintett ólak tulajdonosai. Annak érdekében, hogy a fennmaradási engedélyt meg tudják szerezni, kezdeményezésére a telkeket különleges mezőgazdasági üzemi övezetbe (Kmü) kívánják sorolni.
2. A centrumban található a 748/5 hrsz.-ú társasház, telkén található a városközpont legnagyobb parkolója, ami pillanatnyilag magántulajdonban van. A területen az ingatlanok rendezése szükséges úgy, hogy:
 - a. a parkolófelület és a garázssor megközelítését szolgáló út közterületté váljon,
 - b. a 747 hrsz-ú telek bővíthető legyen,
 - c. a telken található garázssor önálló telket kapjon.
3. Füzesgyarmat déli részén találhatók a 1050/1 és 1050/2 hrsz.-ú telkek. Az ingatlanokat az Önkormányzat értékesítette magánbefektetők részére, akik itt társasházi lakásokat szeretnének kialakítani. A HÉSZ alapján telkenként 2 lakás és 2 egyéb rendeltetési egység alakítható ki, azonban a telkek tulajdonosai telkenként 4 lakást szeretnének építeni, ehhez a jelenlegi építési övezeti besorolás átalakítása szükséges.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956

4. Fentiekén túl, az indító határozatban szükséges feltüntetni a módosítások végrehajtásához szükséges csereterületek helyrajzi számait.

Fentiekre tekintettel kérem, hogy a mellékelt határozati javaslatot az eredeti határozat kiegészítéséről elfogadni szíveskedjenek.

Füzesgyarmat, 2026. március 20.

Koncz Imre
polgármester

Határozati javaslat:

Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (III. 26.) határozata
Településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárás megindítása

Füzesgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Füzesgyarmat Város településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő módosítására tárgyú, 67/2025. (IX. 03.) határozatát az alábbiakkal egészíti ki:

1. A fejlesztések megvalósulása érdekében az alábbi területeken is megkezdni a településrendezési eszközök módosítását az alábbi részterületeken:
 - Füzesgyarmat, belterület 3524-3528 hrsz.-ú ingatlan, mezőgazdasági üzem övezetbe sorolása,
 - Füzesgyarmat belterület 748/5 hrsz.-ú ingatlan közterületi jellegű részeinek, közterületi jellegű övezetbe sorolása, valamint későbbi lehetséges telekalakítások megalapozása,
 - 1050/1 és 1050/2 területek tekintetében, a beépítési lehetőségek átalakítása.
 - Füzesgyarmat város önkormányzata az 1. melléklet szerinti csereterületeket vonja be a módosításba.
2. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése általános eljárásban történik.
3. A módosítások a magyar építészetről szóló 2023 évi C. törvényben foglalt elveknek a helyi sajátosságok figyelembe vételével megfelelnek.
4. A településrendezési eszközök módosítása során kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek olyan célt szolgálnak, melyekre Füzesgyarmat igazgatási területén belül nem áll rendelkezésre már kijelölt, de még be nem épített terület. A kijelölések már meglévő gazdasági tevékenység bővítéséhez szükséges, azzal szomszédos területek átsorolására irányulnak, vagy adott területen létrejött konfliktus kezelése miatt szükségesek.



Füzesgyarmat Város Önkormányzat
Polgármesterétől
5525 Füzesgyarmat, Szabadság tér 1. szám
☎ (66) 491-956

5. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, Főépítési feljegyzésben meghatározott megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának részletezettségével egyetért.

Felelős: Koncz Imre, polgármester

Határidő: 2026. március 31.

1. sz. melléklet

sorszám a tervleapon	terület (ha)	korábbi területhasználat	tervezett területhasználat
cs. 1. (0553/3)	1,89	általános mezőgazdasági terület (Má-1)	védelmi célú erdőterület (Ev)
cs. 2. (0133/7)	4,55	általános mezőgazdasági terület (Má-1)	védelmi célú erdőterület (Ev)
cs. 3. (0370/1)	1,07	általános mezőgazdasági terület (Má-1)	védelmi célú erdőterület (Ev)
cs. 4. (0740/10)	3,78	általános mezőgazdasági terület (Má-1)	védelmi célú erdőterület (Ev)
cs. 5. (0748/4)	1,8	általános mezőgazdasági terület (Má-1)	védelmi célú erdőterület (Ev)
cs. 6. (512/34)	1,68	üdülõházas üdülõterület (Üü-2)	védelmi célú erdőterület (Ev)
cs. 7. (489)	0,44	hétvégi házas üdülõterület (Üh-1)	védelmi célú erdőterület (Ev)
cs. 8. (1278)	0,68	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1)	zöldterület (Kp)
cs. 9. (1/2, 8)	0,48	településközponti vegyes terület (Vt)	zöldterület (Kp)
Összesen:	16,37		