

NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: KÖHN/2458 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. június 19-én megtartandó – rendkívüli, nyilvános - ülésére

Tárgy: JAVASLAT a SPED-PACK Kft-vel kötött bérleti szerződés módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Ismert tény, hogy zajlik egy munkahelyteremtő beruházás az egykori Medicor üzem területén, aminek eredményeként a SPED-PACK Packaging Csomagolástechnikai Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Kft.) fafeldolgozó, raklapgyártó tevékenységet fog folytatni. Ennek érdekében megkezdődött pályázati forrásokból a rendeltetésszerű üzemi működés műszaki, infrastrukturális feltételeit megteremtő fejlesztés, aminek eredetileg várható befejezési határideje 2025. október 31. volt.

A képviselő-testület 2025. október 13-i ülésén hozott döntéssel jóváhagyta az önkormányzat és a Kft. közötti bérleti szerződést, ami a leendő üzemcsarnoki területe bérletére vonatkozott. A testületi döntésnek megfelelően a felek aláírták a bérleti szerződést, ami szerint a Kft. 2026. január 1. nappal birtokba vette volna a területet. A beruházás menetéről folyamatosan tájékoztattam a képviselő-testületet. Ennek kapcsán ismert tény, hogy a kivitelezés során pótlólagos munkák váltak szükségessé, mely munkálatok jelenleg is zajlanak. Mindez azzal jár, hogy a Kft. nem tudta a bérleti szerződésben foglalt időpontban birtokba venni a területet. A tervek szerint a kivitelezési munkák augusztus végén befejeződnek, és a Kft. szeptember 1-jén birtokba veheti a területet.

Fenti okok miatt a fennálló bérleti szerződésnek a bérleti idő tartamára vonatkozó részét (ami eredetileg 2026. január 1-től 2030. december 31-ig tartó 5 éves időtartamra szól) módosítani kell akként, hogy a bérleti szerződés 2026. szeptember 1-től 2031. augusztus 31-ig tartó 5 éves időtartamra szól. A bérleti szerződés egyéb rendelkezései változatlanul érvényesek, így a Kft. által a bérlet ideje alatt az önkormányzatnak fizetendő bérleti díj is (335.000.-Ft + ÁFA/hó).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a mellékelt határozat-tervezet szerinti döntés meghozatalára

Nagyecsed, 2026. június 16.



Kovács Lajos
polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (VI.19.) KT. sz. határozata
a nagyecsed-i 2301/5 és 2301/6 hrsz-ú ingatlanok bérbeadásáról szóló szerződést módosító
szerződés jóváhagyásáról

A Képviselő-testület

Megtárgyalta a fenti tárgyú írásos előterjesztést, és úgy határoz, hogy a SPED-PACK Packaging Csomagolástechnikai Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2500 Esztergom, Mátyás király utca 46. cégjegyzékszám:11-09-030761, adószám: 11846332-2-11) a 2301/5, valamint 2301/6 hrsz. számú „kivett üzem” megnevezésű ingatlanokra kötött bérleti szerződést módosító szerződést a határozat melléklete szerint jóváhagyja.

Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződést módosító szerződés aláírására.

Végrehajtási határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Kovács Lajos polgármester

Bérleti szerződés I. számú módosítása

amely létrejött egyrészről, **Nagyecsed Város Önkormányzata** (Törzsszám: 732538; Adószám: 15732530-2-15; Statisztikai számjele: 15732530-8411-321-15; képviselő: Kovács Lajos polgármester) 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32. sz., mint **bérbeadó**,

másrészről a

SPED-PACK Packaging Csomagolástechnikai Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2500 Esztergom, Mátyás király utca 46. cégjegyzékszám:11-09-030761, adószám: 11846332-2-11; képviselő: Márczi Imre ügyvezető), mint **Bérlő** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett.

Előzmények

Szerződő felek tényként rögzítik, hogy közöttük 2025.11.05. napján Bérleti szerződés (a továbbiakban: Szerződés) jött létre a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező a Nagyecsed, belterület 2301/5 valamint a 2301/6 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett üzem” megnevezésű ingatlan együttes bérlete tárgyában.

A Szerződés 1. Előzmények részében rögzítetteket a szerződő felek a jelen szerződés megkötésének napján is fenntartják azzal a változással, hogy az 1. Előzmények részben említett beruházás várható befejezési ideje 2026. szeptember 1.

1. Szerződő felek a Szerződést akként módosítják, hogy annak 3.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3.1. A szerződő felek a jelen bérleti szerződést 2026. szeptember hó 1. napjától határozott 5 évre időre kötik meg. Lejárata 2031. augusztus 31.”

A Szerződés egyéb rendelkezései változatlanul érvényesek.

Esztergom, 2026. hó napján

.....
Nagyecsed Város Önkormányzata
Bérbeadó
képv.: Kovács Lajos polgármester

.....
SPED-PACK Kft.
Bérlő
képv.: Márczi Imre ügyvezető

NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: NKÖH/ 389-20 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. június 19-én megtartandó – rendkívüli, nyilvános - ülésére

Tárgy: JAVASLAT Nagyecsed város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításával összefüggésben Nagyecsed város közigazgatási területén, 038/18-19 és a 049/52 helyrajzi számokon belül megvalósítandó 1-1 db 12 istállós brojler (szárnyas) telep megvalósítása érdekében partnerségi egyeztetés lezárásáról

Tisztelt Képviselő testület!

A Képviselő – testület a 142/2025. (XI.25.) KT. határozattal döntött a településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, főépítési feljegyzés jóváhagyásáról.

E módosítás településrendezési szerződés alapján, a célmegvalósító Baromfi-Coop Kft. (4030 Debrecen, Vécsey u.34.) költségviselése mellett történik. A szerződést a célmegvalósító által készített telepítési tanulmányterv alapozta meg.

A módosítás a debreceni székhelyű Baromfi-Coop Kft. Nagyecsed város közigazgatási területén, 038/18-19 és a 049/52 (korábban 049/43-51) helyrajzi számokon belül létesítendő 1-1 db 12 istállós brojler (szárnyas) telepei megvalósítása érdekében történik.

A záró szakmai véleményezési eljárás megkezdésének előfeltételeként az eddig lezajlott eljárások eredményéről önkormányzati döntést kell hozni. Jelenleg a partnerségi egyeztetés lezárása történik meg. Az államigazgatási véleményezési eljárás lezárása önálló, külön döntéssel fog történni.

Partnerségi eljárással kapcsolatos tájékoztatás:

A településrendezési eszközök módosításánál az egyeztetés fő szabályként az E-TÉR szakrendszerben történik. Az eljárást a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 65. §-a szabályozza. A partner véleményének megismerése céljából a polgármesternek lakossági fórumot kell összehívni.

A lakossági fórum elektronikus formában kerül lefolytatásra. A partneri véleményezés határideje az E-térben 2026. április 7-én járt le.

A településrendezési eszközök módosítását megalapozó partnerségi dokumentáció a Nagyecsed-i Közös Önkormányzati Hivatalban (a továbbiakban: Hivatal), illetve a <http://www.nagyecsed.hu> oldalon volt elérhető.

A fórum meghívója korábbiakban kifüggesztésre került továbbá a Hivatal hirdető tábláján is.

A településszerkezeti terv és HÉSZ módosítással kapcsolatban partneri észrevételt, javaslatot, illetve véleményt a <https://www.e-epites.hu/onkormanyzatok> E-TÉR menübe ügyfélkapuval történő belépést követően adhatták meg, továbbá a muszak@nagyecsed.hu e-mail címre is be lehetett benyújtani.

A módosítással kapcsolatos településrendezési eszköz tervezete a Hivatalban, ill. a <http://www.nagyecsed.hu> oldalon volt elérhető.

A módosítás tájékoztatási dokumentációja az E-TÉR szakrendszerre is fel lett töltve.

A megadott időszakon belül partneri vélemény sem az E-TÉR felületén, sem önálló, a polgármesteri hivatalhoz címzett e-mail formájában nem érkezett a tárgyi módosításhoz kapcsolódóan. Az E-TÉR felületén a szakrendszer is jelezte, hogy a véleményezési határidő 2026. április 7-én lejárt és partneri vélemény nem érkezett. Az ezeket igazoló feljegyzés az előterjesztés melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján a tárgyi módosítás kapcsán az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában a partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló döntését meghozni szíveskedjen.

Nagyecsed, 2026. június 16.




Kovács Lajos
polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (VI.19.) KT. sz. határozata

Nagyecsed Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításával összefüggésben a Nagyecsed 038/18-19 és a 049/52 helyrajzi számokon belül megvalósítandó 1-1 db 12 istállós brojler (szárnyas) telep megvalósíthatósága érdekében a partnerségi egyeztetés lezárásáról

A Képviselő-testület

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 65. § szerinti feladatkörében eljárva

1. Elfogadja településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés keretében adott, a határozat melléklete szerinti feljegyzésben rögzített tájékoztatást, mely szerint a módosítással kapcsolatban a hirdetményben megadott időszakon belül partnerek részéről vélemény, észrevétel sem az E-TÉR felületén az ott nyitva álló határidőig, sem önálló, a Nagyecsed-i Közös Önkormányzati Hivatalhoz címzett e-mail formájában nem érkezett. Ezért a partneri egyeztetési eljárást lezártnak tekinti.

2. Felkéri a Főépítést, hogy a döntés a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően a következő véleményezési szakaszban az E-TÉR-be kerüljön feltöltésre.

Felelős: települési főépítész

Határidő: folyamatos

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző

Nagyecsed Város Önkormányzata

Települési Főépítész

FELJEGYZÉS

Készült: 2026.április 10-én Nagyecsed Város Önkormányzata hivatali helyiségében

Tárgy: Partnerségi egyeztetés kiértékelése Nagyecsed Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti tervének és a helyi építési szabályzatáról szóló **3/2005 (II.18.) önkormányzati rendelet** módosítását megalapozó **partnerségi dokumentációhoz** kapcsolódóan, a Nagyecsed város közigazgatási területén, 038/18-19 és a 049/52 helyrajzi számokon belül megvalósítandó 1-1 db 12 istállós brojler (szárnyas) telep vonatkozásában

A Képviselő – testület a 142/2025. (XI.25.) Képviselő – testületi határozattal döntött a településrendezési eszközök módosításának szükségességéről, főépítési feljegyzés jóváhagyásáról.

E módosítás településrendezési szerződés alapján, a célmegvalósító Baromfi-Coop Kft. (4030 Debrecen, Vécsey u.34.) költségviselése mellett történik. A szerződést a célmegvalósító által készített telepítési tanulmányterv alapozta meg.

A módosítás a debreceni székhelyű Baromfi-Coop Kft. Nagyecsed város közigazgatási területén, 038/18-19 és a 049/52 (korábban 049/43-51) helyrajzi számokon belül létesítendő 1-1 db 12 istállós brojler (szárnyas) telepei megvalósítása érdekében történik.

A partnerségi eljárással kapcsolatos megállapítások:

A településrendezési eszközök módosításánál a partnerségi egyeztetés fő szabályként az E-tér szakrendszerben történik. Az eljárást a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 65. §-a szabályozza. A partner véleményének megismerése céljából a polgármesternek lakossági fórumot kell összehívnia. A lakossági fórum elektronikus formában kerül lefolytatásra. A partneri véleményezés határideje az E-térben 2026. április 7-én járt le.

A településszerkezeti terv és HÉSZ módosítással kapcsolatban partneri észrevételt, javaslatot, illetve véleményt a <https://www.e-epites.hu/onkormanyzatok> E-TÉR menübe ügyfélkapuval történő belépést követően adhatták meg, továbbá a muszak@nagyecsed.hu e-mail címre is be lehetett nyújtani. A módosítással kapcsolatos településrendezési eszköz tervezete az önkormányzat polgármesteri hivatalában a <http://www.nagyecsed.hu> oldalon volt elérhető. A módosítás tájékoztatási dokumentációja az E-TÉR szakrendszerre is fel lett töltve.

A megadott időszakon belül partneri vélemény az E-TÉR felületén, továbbá önálló, a polgármesteri hivatalhoz címzett e-mail formájában nem érkezett a tárgyi módosításhoz kapcsolódóan.

Nagyecsed, 2026. április 10.

Végh József
mb. települési főépítész

NAGYECSED



Nagyecsed Város Polgármestere

✉: 4355 Nagyecsed, Árpád u. 32.

☎: 44/545-000; fax: 44/545-309

E-mail: pmhivatal@nagyecsed.hu

Szám: NKÖH/ 389-21 /2026.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. június 19-én megtartandó – rendkívüli, nyilvános - ülésére

Tárgy: JAVASLAT Nagyecsed város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításával összefüggésben Nagyecsed város közigazgatási területén, 038/18-19 és a 049/52 helyrajzi számokon belül megvalósítandó 1-1 db 12 istálló brojler (szárnyas) telep megvalósítása érdekében véleményezési szakasz lezárásáról

Tisztelt Képviselő testület!

Jelenleg hatályos településrendezési eszközök:

- a 226/2004. (XI.30.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és
- a helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II.18.) KT. sz. rendelet

A módosítás az Önkormányzat terveivel van szoros összefüggésben. E módosítás településrendezési szerződés alapján, a célmegvalósító Baromfi-Coop Kft. (4030 Debrecen, Vécsey u.34.) költségviselése mellett történik. A szerződést a célmegvalósító által készített telepítési tanulmányterv alapozta meg.

A módosítás a Nagyecsed város közigazgatási területén, 038/18-19 és a 049/52 helyrajzi számokon belül megvalósítandó 1-1 db 12 istálló brojler (szárnyas) telepek megvalósítása érdekében, a tervezett beruházások településrendezési megalapozása érdekében történik.

A záró szakmai véleményezési eljárás megkezdésének előfeltételeként a már lefolytatott véleményezési eljárás eredményéről önkormányzati döntést kell hozni.

A véleményezési szakasszal kapcsolatos tájékoztatás:

A településrendezési eszközök módosításánál az egyeztetés fő szabályként az E-TÉR szakrendszerben történik. Az eljárást a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 66. §-a szabályozza. A véleményezésre jogosult szervek véleményének megismerése céljából az önkormányzatnak az E-TÉR felületre kell feltöltenie a véleményezendő tervezetet pdf/A formátumban.

A Rendelet vonatkozó előírásai:

66.§

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

(7b) A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

(8) vélemények kiértékeléséről szóló A (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

A módosításhoz véleményt az alábbi véleményezők adtak:

EGYEZTETÉS

E-téren keresztül:

- Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
- Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda

E-téren kívül

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály

KÖRNYEZETI EGYEZTETÉS VÉLEMÉNYEZÉSHEZ

E-téren keresztül:

- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály

- Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály

A véleményezők a módosítást kizáró, szakterületüket érintő, jogszabályon alapuló véleményt nem fogalmaztak meg, a módosítást nem, vagy feltételek betartása mellett nem kifogásolták.

A településtervező rendszerüzenet szerint valamennyi észrevételt az E-TÉR szakrendszerben megválaszolta, ezek a válaszok az önkormányzat részéről elfogadásra kerültek.

Településrendezési szakmai, jogszabályra alapozott véleményt és ezeket kiegészítő javaslatokat adott a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, melyek a záró szakmai véleményezési dokumentáció összeállítása során kezelendő településtervezői feladatot jelentenek.

A vélemény egyes megállapításait és az arra adott, településtervezővel egyeztetett választ a mellékelt kiértékelő táblázat tartalmazza.

Az előbbiekkal kapcsolatos összefoglaló megállapítás az, hogy valamennyi, jogszabályon alapuló állami főépítész vélemény és az arra adott településtervezői válasz el lett fogadva azzal a feltétellel, hogy a szükséges módosítások, kiegészítések szakmai tartalmát a településtervezőnek ellenőrzésre még meg kell küldenie annak érdekében, hogy az önkormányzat módosítás során érvényesítendő céljainak való megfelelés is ellenőrzésre kerülhessen.

Az előzőekben foglaltakra tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján döntsön a véleményezési szakasz lezárásáról.

Nagyecsed, 2026. június 16.




Kovács Lajos
polgármester

Határozat-tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (VI.19.) KT. sz. határozata

Nagyecsed Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításával összefüggésben a Nagyecsed 038/18-19 és a 049/52 helyrajzi számokon belül megvalósítandó 1-1 db 12 istálló brojler (szárnyas) telep megvalósíthatósága érdekében a véleményezési szakasz lezárásáról

A Képviselő-testület

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet az Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 66. § (7) bekezdés szerinti feladatkörében eljárva

1. Megállapítja, hogy településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárása az E-TÉR szakrendszerben befejeződött. Megismerte a beérkezett véleményeket és a határozat melléklete szerinti főépítési kiértékelésben foglaltakat, azokat elfogadja.

2. Tudomásul veszi a kifogást nem emelő véleményeket.

3. Elfogadja a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda jogszabályon alapuló, - nem javaslatként megfogalmazott - a módosításban érvényesítendő véleményét.

4. Az 1-3 pontokban foglaltak alapján az egyeztetési eljárást lezártnak tekinti.

5. Felkéri a polgármestert, hogy a záró szakmai véleményezési szakaszt a szükséges településrendezési tervezői módosításokat is tartalmazó dokumentációval a főépítészen keresztül kezdeményezze.

6. Felkéri a Főépítészt, hogy a döntést a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek megfelelően a záró szakmai véleményezési szakaszban az E-TÉR-be töltsse fel és ellenőrizze a záró szakmai dokumentáció szakmai tartalmának a határozat szerinti véglegesítését.

Felelős: az 5. pont tekintetében polgármester, a 6. pont tekintetében települési főépítész.

Határidő: folyamatos

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző

Nagyecsed Város településrendezési eszközeinek módosítása – Állattartó telepek

**419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 66. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI
ELJÁRÁS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK DOKUMENTÁLÁSA,
FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI KIÉRTÉKELÉSE ÉS INDOKLÁSA**

E-TÉREN KERESZTÜL ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

Véleményező szerv és időpont	Összefoglaló vélemény a módosítással kapcsolatban	A vélemény főépítési értékelése a település-tervező véleményét is figyelembe véve
1. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Érk.: 2026.03.26.	Észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.	Kifogást nem emelő vélemény
2. Szabolcs-Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Érk.:2026.04.02.	A dokumentáció alátámasztó munkarésze kiegészítendő az épített környezet védelme és az építmények tájba illesztése részletes alátámasztásával. Az 5.1. pont konkrét megállapításokkal kiegészítendő, továbbá a tájba illesztett épülettömeg rajzi bemutatása szükséges. A környezeti értékelésben szereplő javaslatot, mely szerint „A tájba illesztés elősegítését az objektum környezetében kialakított növénytelepítéssel biztosítani lehet” a tájba illesztésnél figyelembe kell venni. A tárgyi ügyben a tervezés során szükséges az adatszolgáltatás ismételt megkérése, mivel feltehetően 6 hónapnál régebbi a képviselő-testületi döntéstől számítva.	A tervező a dokumentációt kiegészíti az észrevételeknek megfelelően. A tervező az említett javaslatot a tájba illesztésnél figyelembe fogja venni. Az adatszolgáltatás ellenőrzésre kerül, indokolt esetben ismételt megkérésre kerül.

3-4. Felső-Tisza- Vidéki Vízügyi Igazgatóság Érk.:2026.03.26.	A módosítás ellen kifogást nem emel. Viszont tájékoztat, hogy az I. és a II. sz. módosítással érintett területek az 1999. évi maximális belvíz elöntés alkalmával nem kerültek elöntés alá. (csatolt elöntési térkép szerint részlegesen) Az elöntési térképet mellékelte. Belvízvédelmi szempontból a módosítással érintett területen létesítendő építmények csapadék elvezetésének megfelelő biztosítása szükséges. A burkolt felületekről összegyülekezett csapadékvízet tározóban, helyben tartással, szikkasztással, esetleg helyben történő hasznosítással kell kezelni. Az 1. számú módosításra kijelölt területcsoport nagyvízi medret, árvízvédelmi létesítményt, illetve védősávot nem érint. A 2. és 3. számú módosításra kijelölt területcsoportra vonatkozó érintettségeket és betartandó jogszabályokat pontosítja. A felszín alatti vizek védelmére és a kapcsolódó VGT3 intézkedésekre felhívja a figyelmet.	Kifogást nem emelő vélemény
5. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály Érk.: 2026.04.01.	Megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosítása az erdészeti hatóság közhiteles nyilvántartásában foglaltakkal történő összhang megteremtésére irányul. Az erdészeti hatóság álláspontja, hogy az Adattárban erdőként nyilvántartott területeket, amennyiben azok a településszerkezeti tervben nem erdő övezetbe, hanem mezőgazdasági, vagy egyéb övezetbe soroltak, erdő övezetbe célszerű átsorolni. Az erdészeti hatóság kéri a Nagyecsed 0265/11 hrsz-ú földrészlet erdők övezetébe történő átsorolását a soron következő módosításnál. Az erdészeti hatóság hozzájárul a településrendezési terv módosításához.	Kifogást nem emelő vélemény
6. Szabolcs-Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal	A településrendezési eszközök tervezett módosítása a kulturális örökségvédelem érdekeit nem sérti.	Kifogást nem emelő vélemény

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Érk.: 2026.04.01.		
7. Szabolcs-Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály Érk.: 2026.03.20.	A tervezett módosítás a módosítással érintett Nagyecsed 049/43-51 (illetve az ingatlanokból kialakításra került 049/52 hrsz-ú), valamint a 038/18-19 hrsz-ú külterületi ingatlanokon termőföldeket, ezen belül részben átlagosnál jobb minőségű termőföldeket is érint, illetve a módosítások a jelzett területeken termőföld igénybevételét feltételezik.	A termőföld mennyiségi védelme szempontjából érvényre juttatandó jogszabályi rendelkezésekben megfogalmazott feltételek betartása mellett hozzájárul.
8. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda Érk.: 2026.03.20.	A Hatóság a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt nem tesz.	Kifogást nem emelő vélemény

E-TÉREN KÍVÜL ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

9. Szabolcs-Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály Érk.: 2026.03.24.	A HESZ módosításhoz hozzájárul a környezet-egészségügyi szempontból az alábbi javaslatlétellel: - Figyelemmel kell lenni a klíma és környezetvédelem szempontjaira, az új területi funkciókhoz-, területi besoroláshoz kötődően biztosítani kell a meglévő zöldfelület lehető legmagasabb szintű védelmét (megőrzését)-, jó állapotban tartását (gyom, és allergén mentesség) törekedni kell a fák, bokrok számának növelésére, különös tekintettel a kiporzás (közlekedési eredetű) okozta légterhelő hatás mérséklésére. - A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott környezeti zaj-és rezgésterhelési határérték túllépését nem eredményezheti az új szabályozási állapot	A véleményben szereplő javaslatok betartása mellett hozzájárul a tervezett módosításokhoz.
10. Szabolcs-Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály Érk.: 2026.03.24. Érk.: 2026.06.05.	A megküldött tervdokumentációban a közlekedési alátámasztó munkarész nem került kidolgozásra, így nem került véleményezésre. Ezt követően közvetlen megkereséssel megküldött közlekedési szakági munkarész alapján a településrendezési terv módosításával kapcsolatban kifogást nem emel. Amennyiben a tervezett területfelhasználás változások kapcsán a közút felé új útcsatlakozás kialakítása szükséges, úgy azt előzetesen az érintett közútkezelővel le kell egyeztetni.	Külön megkeresésre adott válasz alapján a településrendezési terv módosításával kapcsolatban kifogást nem emelő véleményt adott.
11. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály- Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály Érk.: 2026.03.30.	Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. A hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	Kifogást nem emelő vélemény
12. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály	A Bányafelügyelet érintettsége az egyeztetési szakterület tekintetében nem áll fenn. A Bányafelügyelet a tárgyi ügyben vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.	Kifogást nem emelő vélemény

Érk.: 2026.03.30.		
13. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály Érk.: 2026.04.13.	- Nagyecsed város teljes közigazgatási területe érintett a Magyar Honvédség (MH) nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása szempontjából kiemelten fontos, honvédelmi érdekű feladatainak ellátása érdekében a MH Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ által működtetett távolfelderítő radarberendezés 40 km széles védőterületével. - A MH működési valamint a honvédelmi és katonai célú területek védőterületén létesítendő középmagas és annál magasabb (pl. távközlési torony), és nagy reflexiót okozó építmények (pl. naperóművek, különösen fém- és üvegfelületek) kedvezőtlenül érinthetik a MH illetve a honvédelmi és katonai célú területek működését, ezért az építési engedélyezési beruházások megvalósítása során szükséges vizsgálni a megvalósíthatóság feltételeit és a létesítendő építmények hatását a radar vagy a honvédségi rendszerek működésére - A MH működési vagy a honvédelmi területek védőterületén belül – a Méptv.-ben nevesített általános, és sajátos építményszíntáraknál – az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot érintettség esetén kell bevonni az adott építményszíntárakra vonatkozó építésügyi, építésfelügyeleti, hatósági eljárások szerint. - Az állásfoglalás nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását	A vélemény az abban szereplő javaslatok betartása mellett a tervezett módosításokhoz történő hozzájárulásként értelmezhető.

Az E-TÉR egyeztető felületre véleményt fel nem töltő szervezetek a 419/2021.(VII.15.)
Korm. rendelet 64.§ (6) a) pontja alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekintendők.

Nagyecséd, 2026. június 8.



Végh József
települési főépítész

**419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 66. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI
ELJÁRÁS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK DOKUMENTÁLÁSA,
FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI KIÉRTÉKELÉSE ÉS INDOKLÁSA**

**E-TÉREN KERESZTÜL ÉRKEZETT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
VÉLEMÉNYEK**

Véleményező szerv és időpont	Összefoglaló vélemény a módosítással kapcsolatban	A vélemény főépítési értékelése a település-tervező véleményét is figyelembe véve
1. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Érk.: 2026.04.02.	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	Kifogást nem emelő vélemény
2. Szabolcs- Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Érk.: 2026.04.02.	Az SKVr. alapján az állami főépítész az épített környezet védelméért felelős szervként vesz részt az eljárásban. A készített vizsgálat elemzi a módosítás átívelő hatását Nagyecséd Város külterületén a tervezett állattartó telepekre vonatkozóan.	Kifogást nem emelő vélemény
3. Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály Érk.: 2026.03.23.	A településrendezési terv módosításához kapcsolódó dokumentáció környezeti hatásokra vonatkozó előzetes megállapításai alapján jelentős környezet- egészségügyi terhelésre nem kell számítani, így a tervezett módosításoknak közegészségügyi akadálya nincs. A tervezett módosításokat figyelembe véve, település és környezet-egészségügyi szempontból részletes környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.	Kifogást nem emelő vélemény. Település és környezet- egészségügyi szempontból részletes környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
4-5. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosítása az erdészeti hatóság közhitelű nyilvántartásában foglaltakkal történő összhang megteremtésére irányul. Az	Kifogást nem emelő vélemény. Az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Érk.:2026.04.01.	adattárban erdőként nyilvántartott területeket, amennyiben azok a településszerkezeti tervben nem erdő övezetbe, hanem mezőgazdasági, vagy egyéb övezetbe soroltak, erdőövezetbe célszerű átsorolni. A településrendezési terv módosítása során lehetőség szerint meg kell teremteni a valós területhasználat, az övezeti besorolás és az Adattár összhangját.-Az erdészeti hatóság fentebb írtak alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	
6. Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály Érk.: 2026.03.20.	A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján Nagyecsed Város településrendezési eszközeinek a vázolt módosítása a módosítással érintett Nagyecsed 049/43-51 (illetve az ingatlanokból kialakításra került 049/52 hrsz-ú), valamint a 038/18-19 hrsz-ú külterületi ingatlanokon termőföldeket, ezen belül részben átlagosnál jobb minőségű termőföldeket is érint, illetve a módosítások a jelzett területeken termőföld igénybevételét feltételezik. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal a módosítások véleményezési dokumentációjában foglaltak alapján megállapította, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása, illetve a módosítások által megvalósítható tevékenység az érintett termőföldek igénybevételén kívül földvédelmi szempontból egyéb jelentős hatást nem feltételez, ezért a termőföld védelmére vonatkozó, alábbiakban részletezett jogszabályi előírások maradéktalan betartása mellett környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek. - Ahol a módosítások tárgyát képező beruházás termőföld területet érint, a	Kifogást nem emelő vélemény. A jogszabályi előírások maradéktalan betartása mellett környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.

	termőföld igénybevétele az ingatlanügyi hatóság által kiadott – az igénybevétel jellegének megfelelő, időleges vagy végleges – más célú hasznosítást engedélyező határozat alapján kezdhető meg, illetve a határozatban foglalt előírásoknak megfelelően valósítható meg. - A más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybe vevőt az ingatlanügyi hatóság termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedély megszerzésének kötelezettsége alól. - A termőföld engedély nélküli, vagy az engedély előírásaitól eltérő más célú hasznosítása az eredeti állapot helyreállításának elrendelését, illetve földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után. - A beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy az a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen, illetve az érintett földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását ne akadályozza.	
7. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály Érk.:2026.04.02.	A rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése, mivel a beruházással érintett részterületekre készül előzetes régészeti dokumentáció. A 049/52 és 038/18–19, ill. 0146/43–47, 0146/73–81, 0265/9–10 és 0265/13–19 hrsz.-ú ingatlanok területén régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület nem érintett. Kérjük Nagyecsed Város Önkormányzatát az ERD-ben a megfogalmazott szakértői javaslatok beépítésére a tervezés és a jogszabályalkotás	Kifogást nem emelő vélemény Régészeti és műemlékvédelmi szempontból nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése, mivel a beruházással érintett részterületekre készül előzetes régészeti dokumentáció.

	további fázisaiba. 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.	
--	--	--

Az E-TÉR egyeztető felületre véleményt fel nem töltő szervezetek a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 64.§ (6) a) pontja alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekintendők.

Nagyecséd, 2026. május 14.

Végh József
települési főépítész