

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Nagyecsedén, a Polgármesteri Hivatal tanácstermében, **2026. június 19-én** az önkormányzati képviselő-testület r e n d k í v ü l i – nyilvános – üléséről

Jelen voltak: Kovács Lajos, polgármester,
Paragh Lajos, alpolgármester
Bugja János,
Bulyáki Béla,
Hunyadiné Biró Erika,
Kerekes Attila,
Szántó Zsolt, települési képviselők

Tanácskozási joggal jelen volt:
Dr. Bölcsik István, jegyző
Murguly Lajosné, pénzügyi iroda vezetője,

Távol maradt: Némedi Lajos,
Nyiri Attiláné, települési képviselő

Jegyzőkönyv-hitelesítők: Hunyadiné Biró Erika, és
Kerekes Attila települési képviselő

A jegyzőkönyvet Nagy Ildikó, adminisztrátor vezette.

NYILVÁNOS ÜLÉS

Kovács Lajos, polgármester: tisztelettel köszöntötte a testület tagjait, a megjelent vendégeket, kollegákat. Ezután megállapította a jelenléti ív alapján az ülés határozatképességét, mivel a képviselő-testület 9 tagja közül 7 tag jelen volt, majd megnyitotta az ülést.

Ezt követően jegyzőkönyv-hitelesítőnek javasolta megválasztani az abc sorrendben soron következő és jelenlévő Hunyadiné Biró Erika és Kerekes Attila települési képviselőt, majd szavazást rendelt el, s kihirdette annak eredményét.

A szavazásban résztvevő képviselők száma: 7 fő
Egyhangúlag – 7 igen szavazattal – hozott határozat:

Nagyecsed Város Önkormányzatának

74 / 2026.(VI.19.) KT.

h a t á r o z a t a

Jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztásáról

A Képviselő-testület

A 2026. június 19-ei – rendkívüli – ülés jegyzőkönyv-hitelesítőjéül Hunyadiné Biró Erika és Kerekes Attila települési képviselőt választja meg.

Kovács Lajos, polgármester: elmondta, hogy mindenki megkapta a meghívót, és az előterjesztéseket, majd ismertette a napirend tervezetét:

- 1.- JAVASLAT a SPED-PACK Kft-vel kötött bérleti szerződés módosítására
Előadó: Kovács Lajos, polgármester
- 2.- 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
Előadó: Kovács Lajos, polgármester
Kiegészítő jelentést ad: Településfejlesztési Bizottság
- 3.- 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 véleményezési szakasz lezárásáról
Előadó: Kovács Lajos, polgármester
Kiegészítő jelentést ad: Településfejlesztési Bizottság

Ezután a polgármester szavazást rendelt el a napirendre vonatkozóan, majd kihirdette annak eredményét.

A szavazásban résztvevő képviselők száma: 7 fő
Egyhangúlag – 7 igen szavazattal – hozott határozat:

Nagyecsed Város Önkormányzatának

75 / 2026.(VI.19.) KT.

h a t á r o z a t a

Napirend meghatározásáról

A Képviselő-testület

az alábbi napirendet állapítja meg:

- 1.- JAVASLAT a SPED-PACK Kft-vel kötött bérleti szerződés módosítására
Előadó: Kovács Lajos, polgármester
- 2.- 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 partnerségi egyeztetés lezárásáról
Előadó: Kovács Lajos, polgármester
Kiegészítő jelentést ad: Településfejlesztési Bizottság
- 3.- 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
Előadó: Kovács Lajos, polgármester
Kiegészítő jelentést ad: Településfejlesztési Bizottság

NAPIREND MEGTÁRGYALÁSA

Tárgy: /1.tsp./ JAVASLAT a SPED-PACK Kft-vel kötött bérleti szerződés módosítására

Előadó: Kovács Lajos, polgármester

Kovács Lajos, polgármester: elmondta, hogy a volt Medicor épületének rekonstrukciójával munkahelyteremtő beruházást végeznek. Az üzemcsarnok bérletére vonatkozóan szerződést kötöttek a SPED-PACK Kft-vel. A szerződés szerint a bérlet 2026. január 1-től 5 éves időtartamra szól. A kivitelezés során pótlólagos munkák váltak szükségessé és a munkák még zajlanak ezért a Kft. nem tudta birtokba venni az ingatlant. Várhatóan a kivitelezési munkák augusztus végén fejeződnek be, és szeptember 1-től kerülhet a bérlő birtokába a terület. Emiatt a bérleti szerződésnek a bérleti időre vonatkozó részét módosítani kell. Megkérdezte, hogy van-e kérdés, észrevétel.

Paragh Lajos, alpolgármester: hozzáfűzte, hogy véleménye szerint a bérlőnek időben jeleznie kellett volna, hogy nem tudta birtokba venni az ingatlant. A bérleti szerződés módosítása azt eredményezi, hogy az önkormányzat nem jut hozzá ahhoz a bérleti díjhoz, amivel ebben az évben számolt. Ezen túlmenően a csúszás azt is eredményezi, hogy mivel tényleges termelő tevékenység nincs, ezért helyi adóbevétel sem keletkezik. Mindezek összességében veszteséget eredményeznek az önkormányzatnál, amit valamilyen módon a SPED-PACK-nak kompenzálnia kellene, pl. azzal, hogy magasabb bérleti díjat kellene fizetnie.

Bulyáki Béla, települési képviselő: véleménye szerint is indokolt lenne a bérleti díjat újra gondolni, mert azt alacsonynak tartja.

Kovács Lajos, polgármester: nem vitatta, hogy a késedelem lerövidíthető lett volna, de véleménye szerint a bérleti díj vonatkozásában nem éri hátrány az önkormányzatot. Ennek oka az, hogy noha az eredetileg tervezetthez képest később kezdi a bérleti díj fizetését a SPED-PACK, azonban ugyan ezzel az időtartammal megnövekszik a bérleti idő is. Tehát az öt éves bérleti időszak szeptember 1-től indul. A bérleti díj mértékére vonatkozóan fontosnak tartotta megjegyezni, hogy a vállalati szférában nem szokványos, hogy egy vállalkozó több száz millió forintos beruházást idegen tulajdonú ingatlanon valósít meg. Minden cég abban érdekelt, hogy a beruházásokat saját tulajdonú ingatlanon valósítsa meg. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonjogát a SPED-PACK nem tudja megszerezni, ugyanis magának az ingatlanak a felújítása önkormányzat által elnyert pályázati forrásból valósul meg. Éppen ezért kellett azt a konstrukciót alkalmazni, hogy bérleti szerződést kötöttek a SPE-PACK-kal, annak érdekében, hogy legyen jogcíme az ingatlan használatára, ezzel egyidejűleg pedig elővásárlási szerződést is kötöttek a SPED-PACK-kal, ami arról szól, hogy öt év eltelte után a SPED-PACK az akkori piaci áron megvásárolja az ingatlant az önkormányzattól. Ebben a konstrukcióban, ha egy beruházó magas bérleti díj fejében kapja meg a használati jogot az ingatlanon, akkor kevésbé lesz érdekelt abban, hogy száz milliókat ruházzon be idegen tulajdonú ingatlanon. Másrészt amikor majd a SPED-PACK az ingatlant megvásárolja az önkormányzattól, akkor természetesen a vételárba beszámításba kerül a SPED-PACK által fizetett bérleti díj is. Minél magasabb a bérleti díj, a vételár annál kevesebb lesz.

Megkérdezte, hogy van-e további kérdés, észrevétel.

Miután további hozzászólás, kérdés nem volt, a polgármester szavazást rendelt el, majd kihirdette annak eredményét.

A szavazásban résztvevő képviselők száma: 7 fő
6 igen és 1 nem szavazattal – hozott határozat:

Nagyecsed Város Önkormányzatának

76 / 2026.(VI.19.) KT.

h a t á r o z a t a

a nagyecsed 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

melléklet a 76/2026. (VI.19.) KT. sz. határozathoz

Bérleti szerződés I. számú módosítása

amely létrejött egyrészről, **Nagyecsed Város Önkormányzata** (Törzsszám: 732538; Adószám: 15732530-2-15; Statisztikai számjele: 15732530-8411-321-15; képviselében: 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; képviselében: 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

Tárgy: /2.tsp./ 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 partnerségi egyeztetés lezárásáról

Előadó: Kovács Lajos, polgármester

Kiegészítő jelentést ad: Településfejlesztési Bizottság

Kovács Lajos, polgármester: emlékeztetett, hogy a Baromfi-Coop Kft. baromfinevelő telep építését tervezi. Emiatt szükséges a rendezési terv módosítása. Ennek kapcsán partnerségi egyeztetést kellett lefolytatni, mely az előírások szerint meg is történt. A véleményezés határideje 2026. április 7-én járt le, és partneri vélemény ez idő alatt nem érkezett. A záró szakmai véleményezési eljárás megkezdésének előfeltétele, hogy az egyeztetés lezárásáról határozatot hozzanak.

Ezután kérte a Településfejlesztési Bizottság véleményét.

Szántó Zsolt, a TFB. elnöke: elmondta, hogy a bizottság egyhangúlag javasolta a határozat-tervezet szerinti döntés meghozatalát.

Kovács Lajos, polgármester: megkérdezte, hogy van-e kérdés, észrevétel.

Miután további hozzászólás, kérdés nem volt, a polgármester szavazást rendelt el, majd kihirdette annak eredményét.

A szavazásban résztvevő képviselők száma: 7 fő

6 igen szavazattal 1 tartózkodással – hozott határozat:

Nagyecsed Város Önkormányzatának

77 / 2026.(VI.19.) KT.

h a t á r o z a t a

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 Főépítészt, 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

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, főépítész 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 amuszak@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 szakrendszere 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

Tárgy: /3.tsp./ 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 véleményezési szakasz lezárásáról

Előadó: Kovács Lajos, polgármester

Kiegészítő jelentést ad: Településfejlesztési Bizottság

Kovács Lajos, polgármester: visszautalt az előző napirendre. A véleményezési eljárás során beérkezett véleményekről elkészült a főépítési szakmai kiértékelés. A véleményezők a módosítást kizáró szakmai véleményt nem fogalmaztak meg. A záró szakmai véleményezési eljárás megkezdésének előfeltétele, hogy a véleményezési szakasz lezárásáról döntést kell hozni.

Ezután kérte a Településfejlesztési Bizottság véleményét.

Szántó Zsolt, a TFB. elnöke: elmondta, hogy a bizottság egyhangúlag javasolta a véleményezési szakasz lezárását.

Kovács Lajos, polgármester: megkérdezte, hogy van-e kérdés, észrevétel.

Bulyáki Béla, települési képviselő: már az előző napirendnél sem támogatta a javaslatot és ez a mostani határozathozatalnál is így lesz. Elmondta, hogy véleménye szerint az emberek véleményét alaposabban ki kellett volna kérni, mert ő azt tapasztalja, hogy vannak, akik tartanak a beruházás megvalósulása után jelentkező káros hatásoktól, elsősorban a bűzhatástól. Másrészt véleménye szerint jobban mérlegelni kellene azt, hogy megéri-e Nagyecsednek bevállalni az esetleges káros hatásokat egy olyan beruházás miatt, amely alapvetően kevés munkahelyet fog teremteni.

Paragh Lajos, alpolgármester: megjegyezte, hogy minden ipari beruházás valamilyen szinten terheli a környezetet, azonban azt állítani, hogy itt olyan bűzhatás lesz, ami az itt élő emberek mindennapi életét megnehezíti, az egyszerűen valótlan. A képviselőknek az a feladatuk, hogy támogassanak minden olyan beruházást, ami munkahelyet teremt és helyi adóbevételt növel, természetesen figyelembe véve azt, hogy a beruházás ne okozzon hátrányt az itt élő embereknek.

Kovács Lajos, polgármester: csatlakozott az alpolgármester által elmondottakhoz. Polgármesterként soha nem fogja elutasítani az olyan beruházásokra vonatkozó megkereséseket, amelyek megfelelnek azoknak a kritériumoknak, amelyeket az alpolgármester említett. Nagyecsednek égetően szüksége van a helyi bevételek növelésére, aminek egyik eszköze az, hogy ide települő vállalkozásokat támogatva, segítve esélyt adnak arra, hogy ezek a vállalkozások nyereségesen fognak működni és ennek eredményeként helyi iparűzési adót fognak fizetni. Az emberek véleményét pedig kikérték. Minden HÉSZ módosítással kapcsolatban szigorú jogszabályi előírás a partnerségi egyeztetés, ami ebben az esetben is megtörtént, és ezt a tényt éppen az

előző napirend kapcsán állapították meg képviselő-testületi döntéssel. Képviselő úrnak az egész HÉSZ módosítás teljes folyamatával tisztában kellett lennie, hiszen a HÉSZ módosítás gyakorlatilag kb. egy éves folyamat, amely több lépésből áll össze. Képviselő úr minden ezzel kapcsolatos információnak birtokában volt, minden korábbi testületi ülésre ezzel kapcsolatban írásbeli anyagot kapott és ezidáig minden ezzel kapcsolatos döntést igenlő szavazattal támogatott. Ennek következtében képviselő úrnak minden lehetősége meg volt arra, hogy az embereket tájékoztassa, a partnerségi egyeztetésbe bárkit bevonjon. Mindezek után teljesen érthetetlen képviselő úr mostani hozzáállása.

Bulyáki Béla települései képviselő a szavazást megelőzően távozott.

Miután további hozzászólás, kérdés nem volt, a polgármester szavazást rendelt el, majd kihirdette annak eredményét.

A szavazásban résztvevő képviselők száma: 6 fő
Egyhangúlag – 6 igen szavazattal – hozott határozat:

Nagyecsed Város Önkormányzatának

78 / 2026.(VI.19.) KT.

h a t á r o z a t a

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 Főépítést, 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

1. melléklet a 78/ 2026 (VI.19.) KT. határozathoz

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 főépítész 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 Főépítész 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 tervező a dokumentációt kiegészíti az észrevételeknek megfelelően.

	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 az említett javaslatot a tájba illesztésnél figyelembe fogja venni. Az adatszolgáltatás ellenőrzésre kerül, indokolt esetben ismételten 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	Kifogást nem emelő vélemény

	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.	
6. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Érk.: 2026.04.01.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása a kulturális örökségvédelem érdekeit nem sérti.	Kifogást nem emelő vélemény
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 javaslattal: - 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 követő 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	A Bányafelügyelet érintettsége az egyeztetési szakterület tekintetében nem áll fenn. A Bányafelügyelet a tárgyi ügyben vélemény adására hatáskörrel nem rendelkezik.	Kifogást nem emelő vélemény

Bányafelügyeleti Osztály		
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. naperőrművek, 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 építményszakfajtáknál – az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot érintettség esetén kell bevonni az adott építményszakfajtákra 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.

Nagyecsed, 2026. június 8.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' followed by a large loop and a vertical stroke.

Véghe 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 Érk.:2026.04.01.	Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosítása az erdészeti hatóság közhiteles nyilvántartásában foglaltakkal történő összhang megteremtésére irányul. Az 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.	Kifogást nem emelő vélemény. Az erdészeti hatóság 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	Kifogást nem emelő vélemény. A jogszabályi előírások maradéktalan betartása mellett környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.

	maradéktaian betartása mellett környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek. - Ahol a módosítások tárgyát képező beruházás termőföld területet érint, a 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 igénybevételel 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	Kifogást nem emelő vélemény Régészeti és műemlékvédelmi szempontból nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése, mivel a beruházással érintett részterületekre készül előzetes régészeti dokumentáció.

	terület nem érintett. Kérjük Nagyecsed Város Önkormányzatát az ERD-ben a megfogalmazott szakértői javaslatok beépítésére a tervezés és a jogszabályalkotás 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.

Nagyecsed, 2026. május 14.



Végh József
települési főépítész

Miután más hozzászólás nem volt, a polgármester úr megköszönte a jelenlévőknek a részvételt, s az ülést bezárta.

K.m.f.



Kovács Lajos
polgármester



Dr. Bölcsik István
jegyző



Hunyadiné Biró Erika
települési képviselő
jkh.



Kerekes Attila
települési képviselő
jkh.