



Hodász Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



*„Baromfi tenyésztő
telep”*

Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)

2025

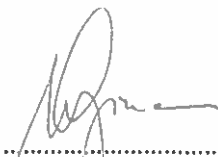
Aláírólap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Baromfi tenyész telep”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2.	Településszerkezeti terv	8
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	12
2.5.	Rendezési alapelvek	15
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	20
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	23
4.1.	Közlekedés	23
4.2.	Ivóvízellátás	23
4.3.	Gázellátás	24
4.4.	Szennyvízhálózat	24
4.5.	Elektromoshálózat	24
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	25
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	26
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	32
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	32
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	32
8.	ÖSSZEGZÉS	34

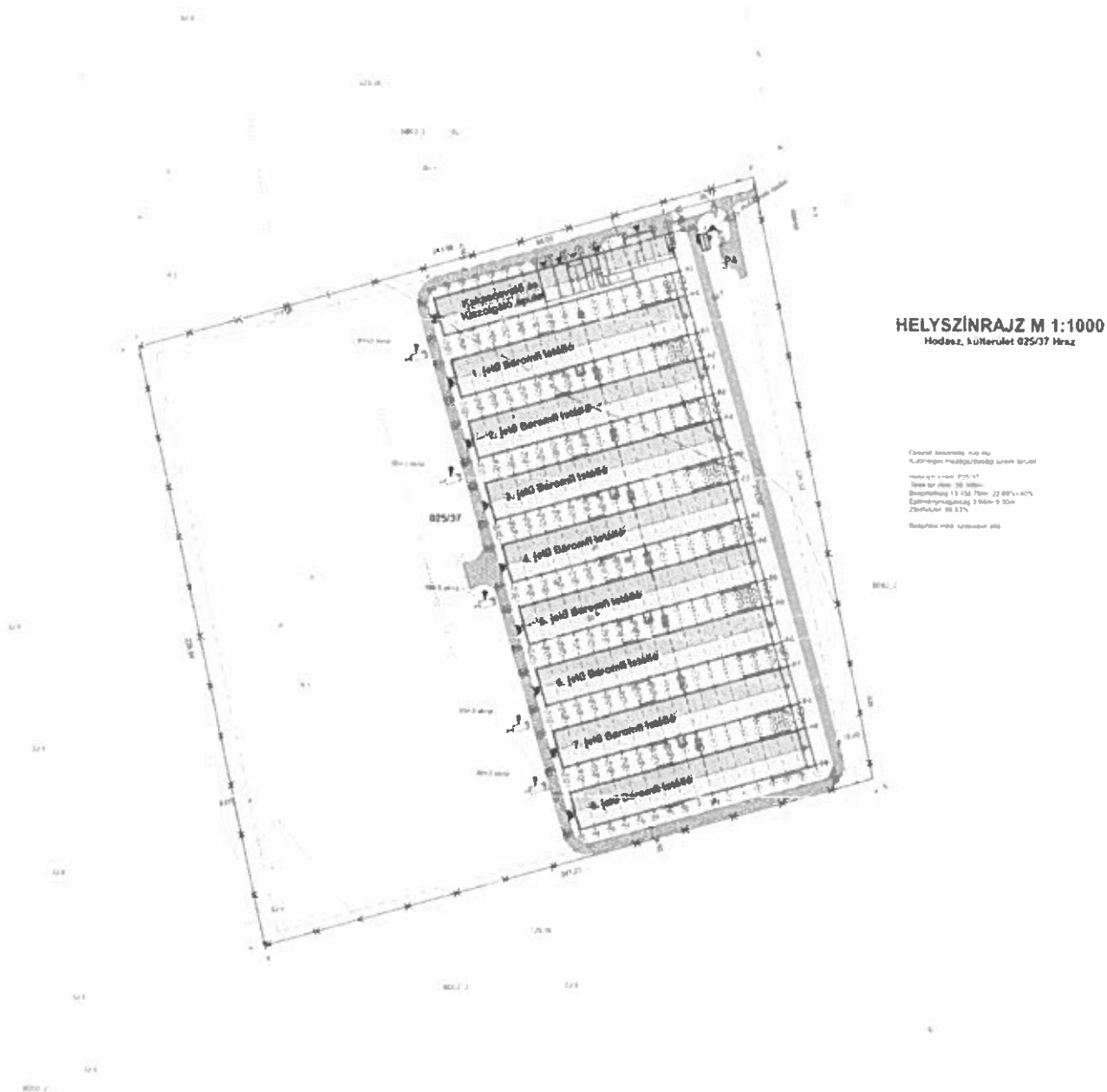
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Hodász Nagyközség 025/37 hrsz-ú külterületi ingatlanon az építető (Eggs-Coop Kft.) egy új, nagylétszámú baromfi tenyész telepet kíván létesíteni. Ezért az ingatlanon baromfi istállók és kiszolgáló építményeiket kívánja létesíteni. A tervezési területen belül, több telek összevonásával kerül kialakításra a telep befogadására tervezett ingatlan.

Az elsődleges tervezéssel érintett területek a 027/2 hrsz-ú út - 025/4 hrsz-ú út - 026 hrsz-ú út - 068/7 hrsz-ú út - 068/1 hrsz-ú út - 024 hrsz-ú út által határolt telektömbön belül helyezkednek el.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: KLINKER KFT.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Hodász Nagyközség Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejt ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést leképező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Hodász Nagyközség önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Hodász Nagyközség az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Mátészalkai járáshoz tartozó település. A Nyírség keleti részén helyezkedik el, Nyírbátor és Mátészalka között. Mindkét várostól közel azonos távolságra fekszik 13 km.

A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 471-es főút, amely a déli részén húzódik. Központjában a 4917-es út halad át.

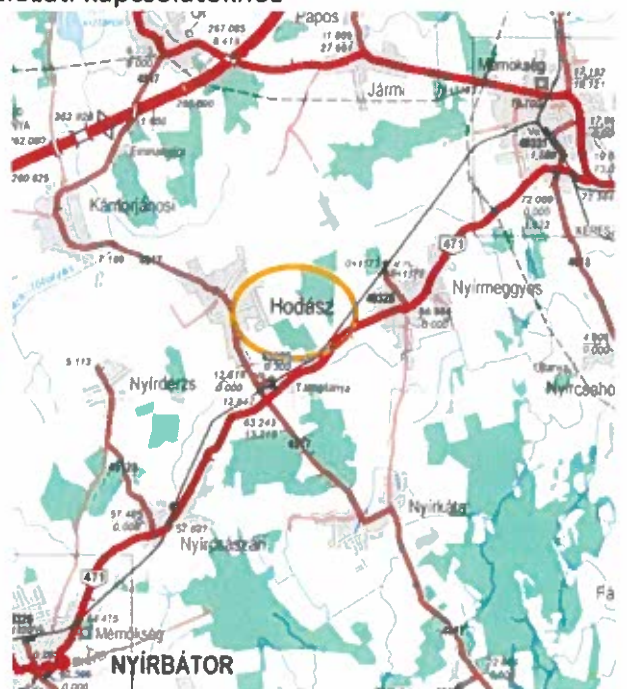
Vasúton a 110 -es számú Debrecen-Nyírbátor-Mátészalka vasútvonal és a 113-as számú Nyíregyháza-Mátészalka-Záhony vasútvonal érinti, melynek közös itteni megállási pontja van.

Átnézeti rajz



(Forrás: saját szerkesztés)

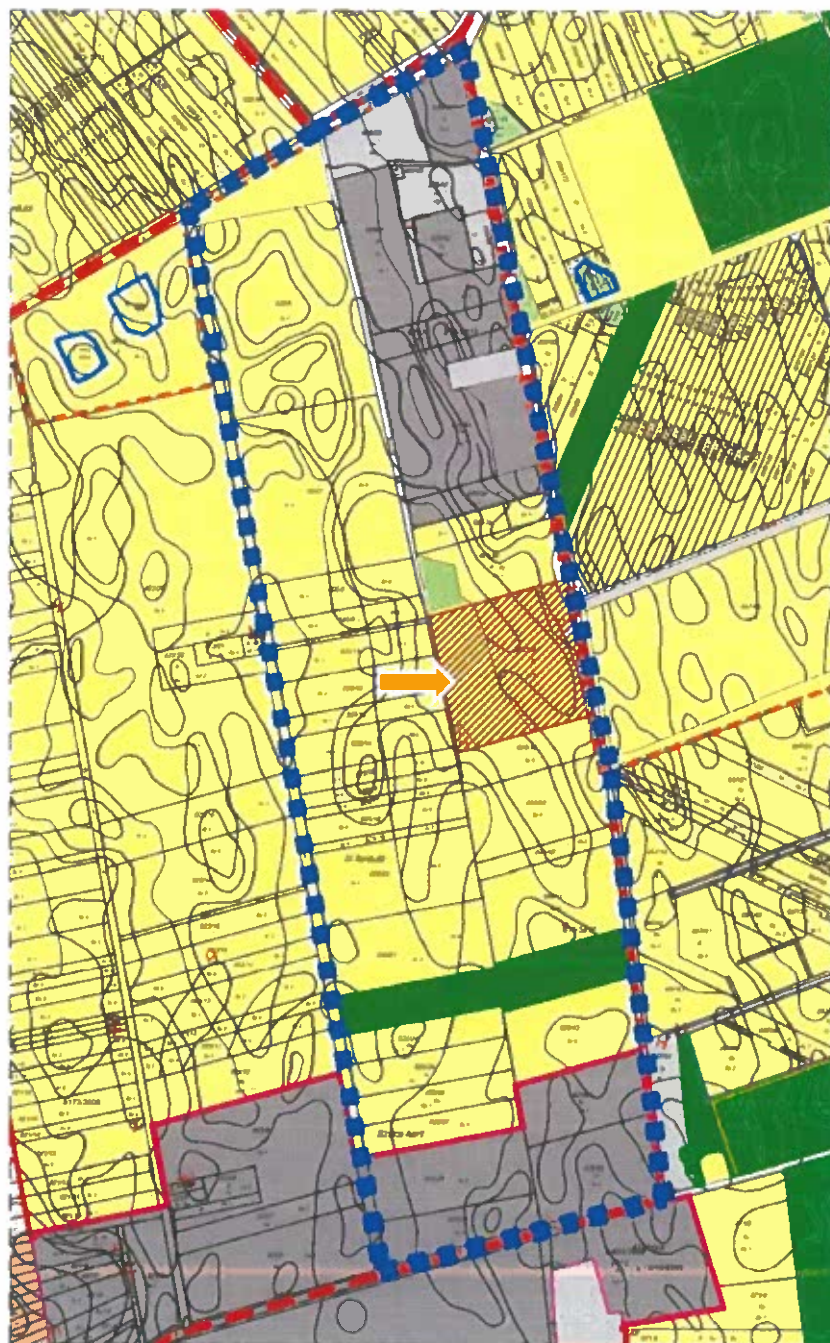
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 49/2010. (VIII.17.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Hodász Nagyközség Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata az érintett területről



(Forrás: Hodász Nagyközség Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területeket érint:

- mezőgazdasági általános terület – szántó (Má)
- mezőgazdasági korlátozott használatú terület – gyepek (Mkor)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 12/2010. (VIII.17.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Hodász Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

Hatályos külterületi szabályozási terv kivágata az érintett területről



(Forrás: Hodász Nagyközség Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„12. §.

A mezőgazdasági terület

(1) *Hodász mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:*

-a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg

-b., MKor jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei sem helyezhetők el,

-c., MK jelű kertes övezetben /jellemzően a korábbi zártkerti területek/ terület, építmények közül csak a mezőgazdasági kertes műveléshez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

(2) *Mezőgazdasági általános övezetben (Má)*

a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

b., Az övezetbe eső telkeken /kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető /a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,

1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kertművelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,

2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot, illetve maximum a 3000 m²-t, birtokközpont telkén a 30 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m² építhető be. A 150 m²- épületet meghaladó beépített területű telek csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető. Természetvédelmi és természeti területen új birtok- központ nem alakítható ki.

d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókerítéssel meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sávszélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósíttatni.

e., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magas tetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:

- 1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², és a telekterület 20 %-a, és*
- 2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.*

g., Az övezet területén sem a fő-és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bánya- telek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó terület- használat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.

h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

(3) A meglévő Klo-mű /mezőgazdasági- üzemi/ területeken a meglévő telek beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.

(4) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.

(5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el.

(6) A nagyközség Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül, az egyéb vonatkozó előírások betartásával.

(7) Mezőgazdasági kertes (MK) övezetben

a., Az övezetbe a korábbi zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.

b., Az övezet területén az állattartás és növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, illetőleg az azokat kiszolgáló melléképületek helyezhetők, az alábbi feltételekkel:

- 1., A 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.*
- 2., A 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kert művelési ágba van nyilvántartva.*
- 3., Az 1500 m²-t meghaladó területű telken legfeljebb 2 gazdasági építmény (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágba van nyilvántartva.*
- 4., Lakóépület nem építhető.*
- 5., Szántó, gyeperdő, nádas művelési águ telek, vagy telekrész nem építhető be.*

c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a területének 3 %- át, és a beépített terület a 300 m²-t sem

d., Az épületeket a telken az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, minimum 10 m-es, maximum 15 m-es előkerttel.

e., Újonnan legfeljebb 3 m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. Az épületet 30-45°-os hajlásszögű, jellemzően az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani, és a tetőtömeg 1/2-e lehet összetett tető is.

f., Az övezetben állattartó épület csak akkor helyezhető el, ha lakóépület is van már, és a mögött, és csak a saját szükségletnek megfelelő számú haszonállat tartására, és legfeljebb 15 m² beépített nettó területtel.

g., A mezőgazdasági kertes területen 0,5 m-t meghaladó terepszint változás nem engedélyezhető, kivéve ha a vízügyi hatóság a belvízrendezés miatt azt külön nem engedélyezi, vagy elő nem írja. A fenti megváltoztatott terepszint a telek maximum 10%-án, és a szomszédos telket, annak kialakult terepszintjét nem érintően történhet.

(8) Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (MKor)

a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.

b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.

2., Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:

2.1., Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m² nettó területtel

2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de legfeljebb 500 m² nettó területtel

2.3., Nádas és vízállás / vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztetette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési águ telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.

c., Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.

d., A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 30 %-os lehet

e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.

f., A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.

g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is az érdekelt vízügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.

h., Az övezet területén elhelyezhetők:

1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),

2., a köztárgyak,

3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.”

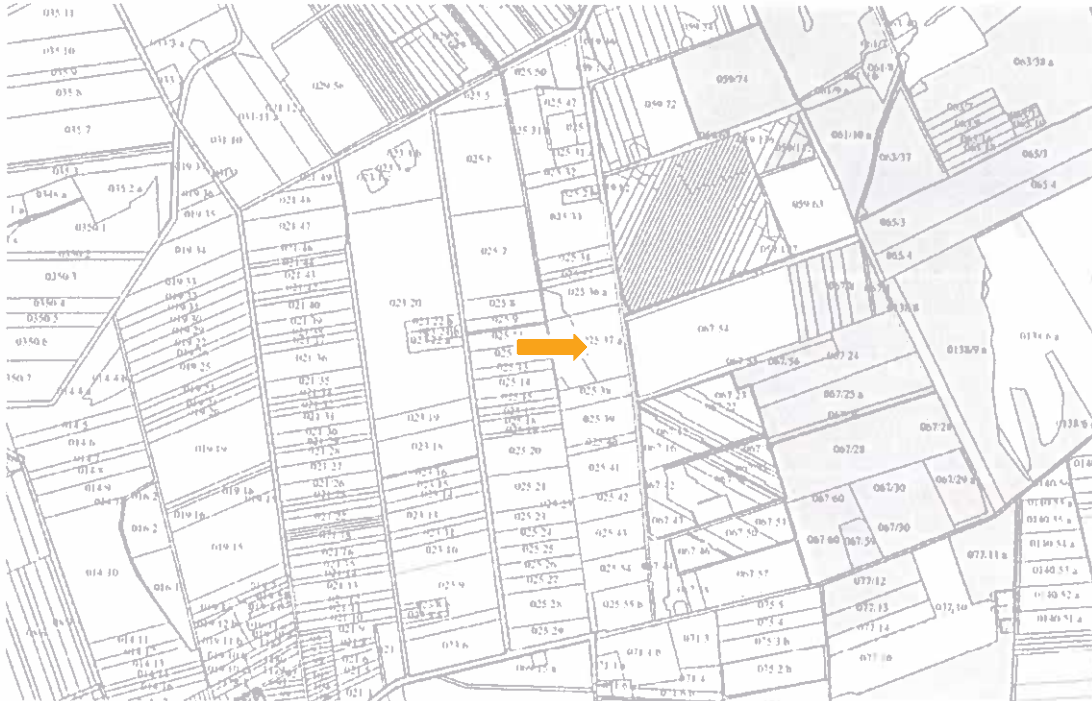
2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettség a területeknek nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.



(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2.4.4. Jogszabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A szomszédos Nyírmeggyes településsel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú terület nem érinti a telep befogadására tervezett ingatlanokat.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

Az újonnan kialakított területhez tartozó védelmi övezet nem lépi át a település közigazgatási vonalát, így nincs szomszédos települési érintettsége.

2.5. Rendezési alapelvek

2.5.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

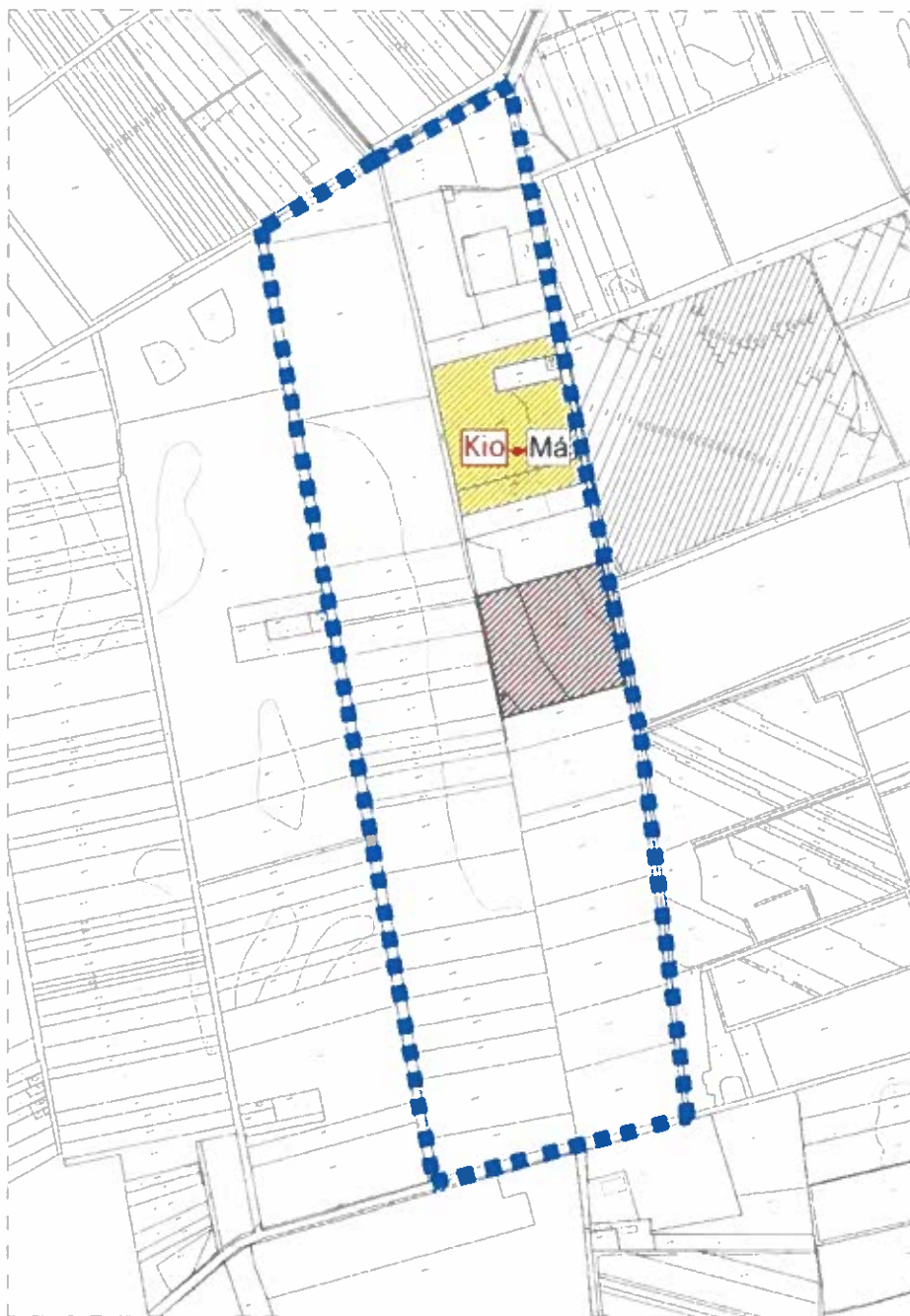
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A 12.§ (1) bekezdés szerinti korlátozó tényező befolyásolta a helykijelölést. Az érintett ingatlanok által érintett terület-felhasználás(ok) alapján – „mezőgazdasági általános” és „mezőgazdasági korlátozott használatú terület – qyep” terület-felhasználás – a 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület képezi a módosítás alapját.



(Forrás:saját szerkesztés)

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra. A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található. A település közigazgatási területén, külterületen található meglévő mezőgazdasági üzemi terület (amely a településszerkezeti terven a tervezési területen belül fel van tüntetve), amelynek egy részterülete kerül csereterületként felhasználásra (A területnek nincs szerzett építési joga, mivel a szabályozási terven nem került feltüntetésre!).

2.5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban:

Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési és a megvalósítás során biztosítani kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeztés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A Trtv. 12.§ (3) a pontja szerinti csereterület biztosítása történik, nem új lakóterület kijelölésével. A követelmények ezért nem relevánsak.

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Hodász Nagyközség Önkormányzata képviselő-testületének 16/2017. (XII.14.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, az alábbiak szerint:

„A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és egyedi tájérték területeibe ékelődő (állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági- üzemi-, különleges-, valamint tanya területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15. § (1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében, az épületek, építmények szabadon álló építési módban, csoportosan – külön állóan, össze nem építve – helyezendők el.

(2) A csoportos elhelyezésen belüli épület összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

16. § (1) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:

a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

b) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagyfeszítávú ipari csarnoktól a félnyeregteretős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

c) Szociális, iroda, lakó és szállás épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

d) Az épület homlokzatok világos, pasztell színezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.

(2) A majorsági/mezőgazdasági üzemi területeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében az ingatlan határokon védőfásítás szükséges.”

A településképvédelméről szóló helyi rendelet 16.§ (2) bekezdése (védőfásítás) állategészségügyi szempontok ágazati szabályozás miatt (magasabb rendű előírások/jogszabályok) nem érvényesülhet, megvalósítása nem lehetséges. A magasabb rendű előírások miatt a joghely módosítása nem szükséges.

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

Részlet a telepítési tervdokumentáció műszaki leírásából:

Általános leírás:

Hodász külterületén lévő 025/37 hrsz-ú ingatlanon egy új, nagylétszámú baromfi tenyész telepet kíván a tulajdonos kialakítani. Ezért az ingatlanon baromfi istállók és kiszolgáló épületek-építése tervezett.

Az ingatlan korábban mezőgazdasági terület volt, mely a rendezési terv módosításával Kiomű (különleges mezőgazdasági terület) besorolást kapott, ahol a nagylétszámú állattartó telep elhelyezhető. Az ingatlan jelenleg üres, beépítetlen terület.

A telepen tervezett új állattartó épületek egymáshoz technológiai-higiéniai összekötő folyosóval kapcsolódnak.

Tervezett épületek, építmények:

- kakasnevelő és kiszolgáló épület*
- baromfi istálló (8 db)*
- technológiai (higiéniai) folyosó*
- kerékfertőtlenítő + 1 m³-es akna*
- akna 10 m³ (1 db)*
- akna 30 m³ (5 db)*
- siló alapok (4 db)*
- hullatároló*
- út, térburkolat*
- tűzivíz tároló 110 m³*

Tervezett épületek, építmények leírása

Kakasnevelő és szociális épület

Telepítés: -szabadon állóépítési helyen, az új tervezett baromfi istállókkal párhuzamosan telepítve, ÉK-DNY irányú hossz tengellyel, a ÉK-i véghomlokzattal csatlakozással az összekötő technológiai folyosóhoz.

-kettős funkciójú épület, állattartó résszel és a technológiai folyosóhoz kapcsolódó fejrészben kiszolgáló helyiségekkel és dolgozói szociális blokkal

Baromfi istálló

(készül 8 db)

Telepítés: -a baromfi istállók szabadon álló építési helyen, a kakasnevelővel párhuzamosa, ÉK.DNY irányú hossz tengellyel, az ÉK-i véghomlokzattal csatlakozással az összekötő technológiai folyosóhoz.

Technológiai (higiéniai) folyosó

Telepítés: -a kakasnevelő épületet és a baromfi istállók között összekötő manipulációstechnológiai folyosó és a kapcsolódó kiszolgáló helyiségei

-tűzgátló ajtóval két tűzzakaszra kettéosztott

Hullatároló épület

Telepítés: telepi bejáráthoz, szabadonálló építési helyen, kapcsolattal a tiszta és a szennyezett üzemi területtel

Kerékmosó medence (kerék fertőtlenítő)

telepítés: -a telepi bejárat kapuhoz, a telep üzemi gk. bejáratához járványvédelmi okokból telepítve

Aknák

Telepítés: -a tervezett baromfi istállók közé telepítve (5 x 30 m³-es) az istállók mosóvizének bevezetésére

-a szociális blokkhoz kommunális szennyvíz gyűjtésére (10 m³-es)

-a bejárat kerékmosóhoz telepítve, mosóvíz gyűjtésére (1 m³)

Siló, siló alap (készül: 4 db)

Telepítés: -a tervezett baromfi istállók közé, a tervezett térburkolat szélére telepítve

Tüzipíz tároló

Telepítés: szabadonálló építési helyen

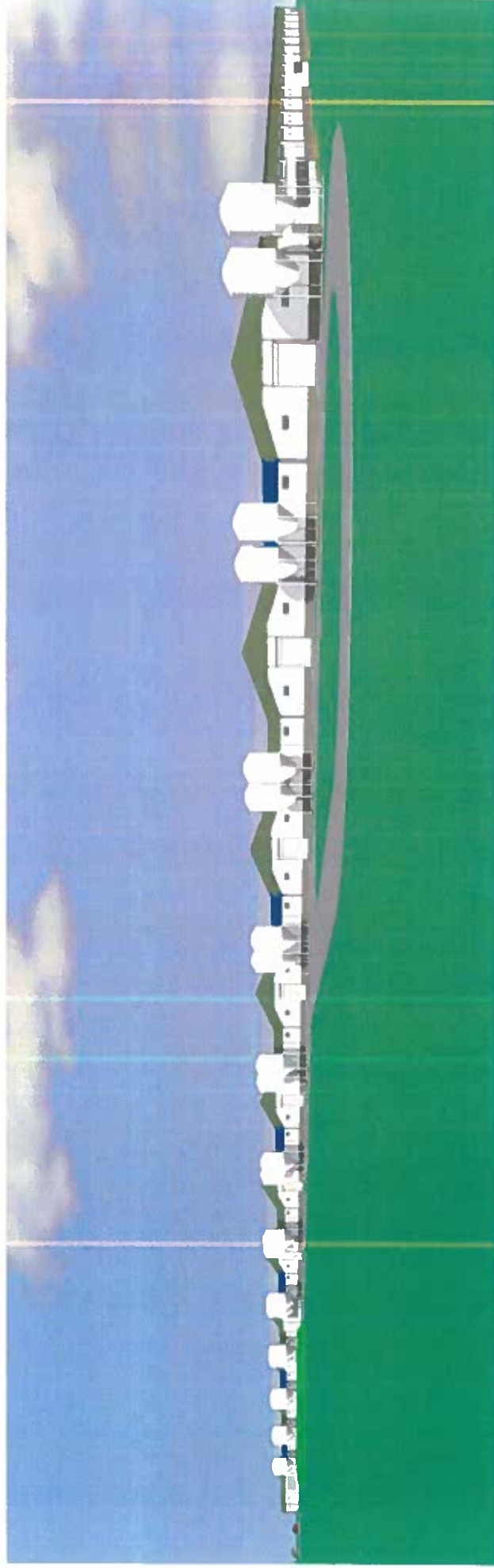
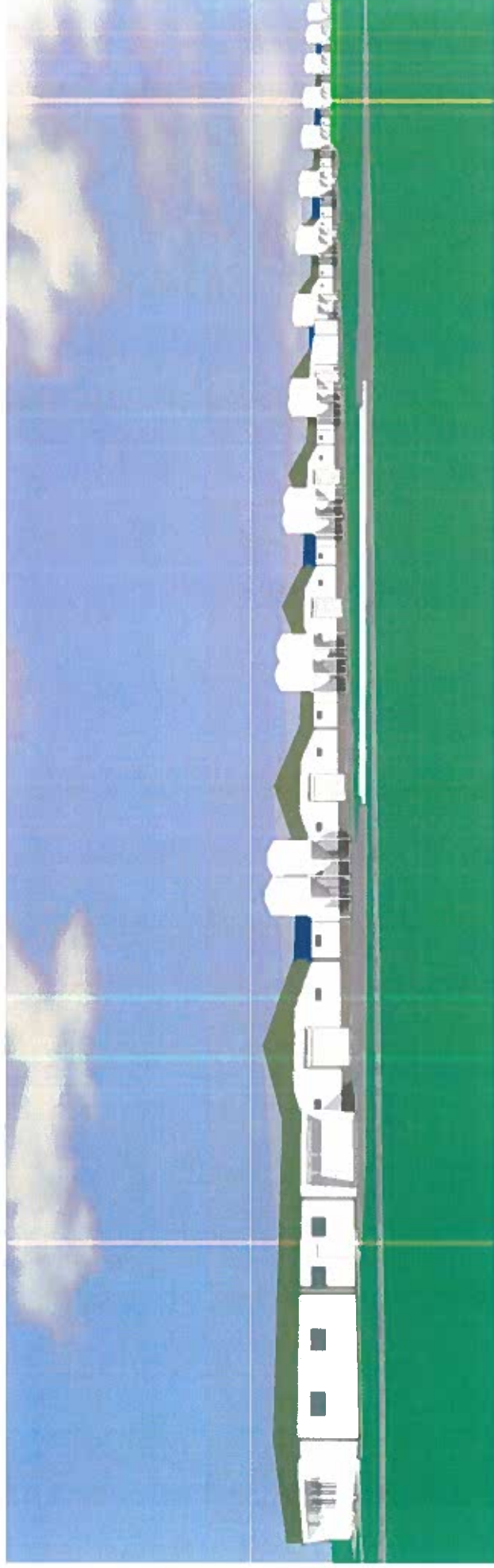
Telepi kerítés:

A tervezett baromfi telepi kerítés a telepi telekhatáron kerül telepítésre.

Telepítési helyszínrajzok



(Forrás: KLINKER KFT.)



(Forrás: KLINGER KFT.)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

Közműellátás



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>)

4.1. Közlekedés

A tervezett közterületi megközelítés a 026 hrsz-ú közútról kerül kialakításra

A telepen belüli belső úton biztosítottak az épületek-építmények megközelítése, valamint a gépjárművek telepen belüli megfordulása.

Az utak, térburkolatok beton kivitелűek, a trágyával érintkező területeken szulfátálló kivitellel.

-A belső telepi út egy oldalra lejtő felületi kialakítással, 4,00 m járófelületi szélességgel tervezett

-a térburkolat csapadékvíz levezetése felületi lejtés kialakítással biztosított

-út és térburkolat 20,00 m²-enként szerkezeti dilatáció képzéssel

4.2. Ivóvízellátás

Saját fúrt kút, víztoronnyal, telepen belüli vízhálózat kiépítése tervezett, épületekbe történő vízbekötéssel.

4.3. Gázellátás

Közüzemi vezetékes gázbekötés a telepen, bekötése tervezett az épületekbe, külön szakági engedély szerint, az épületek fűtése részben gázüzemű kazánokkal.

4.4. Szennyvízhálózat

Szennyvízkezelés: gyűjtése zárt rendszerű szennyvízgyűjtőkben történik.

4.5. Elektromoshálózat

Közüzemi vezetékes villanybekötés és villamosenergia ellátás, csatlakozási pontról történő lekötéssel, trafó a telepen.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt területként jelenik meg a települési szerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az alkalmazott technológiák, a kötelezően betartandó védelmi távolságok, a lakóterületektől távoli elhelyezkedés, valamint az erdő és gyümölcsös területek közé történő beágyazottsága miatt, a kis mértékű negatív környezeti változás szaghatásban következhet be az épület közvetlen környezetében, de az előírt védőtávolságon belül ez megoldódik.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	erdő, mezőgazdasági és közlekedési területek elemei vízgazdálkodási elem
Zaj, rezgés	0
levegő	-1
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	-1
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

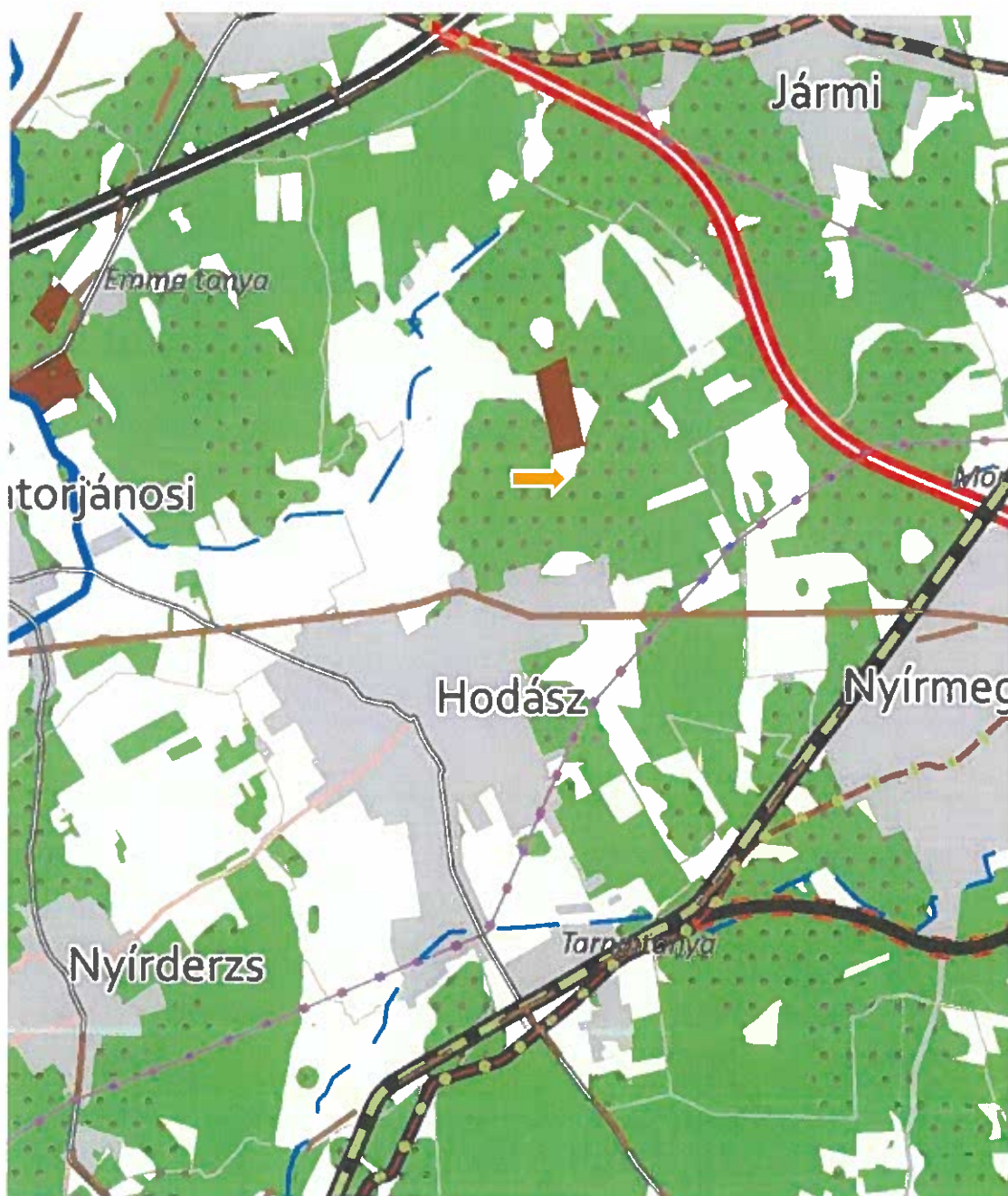
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

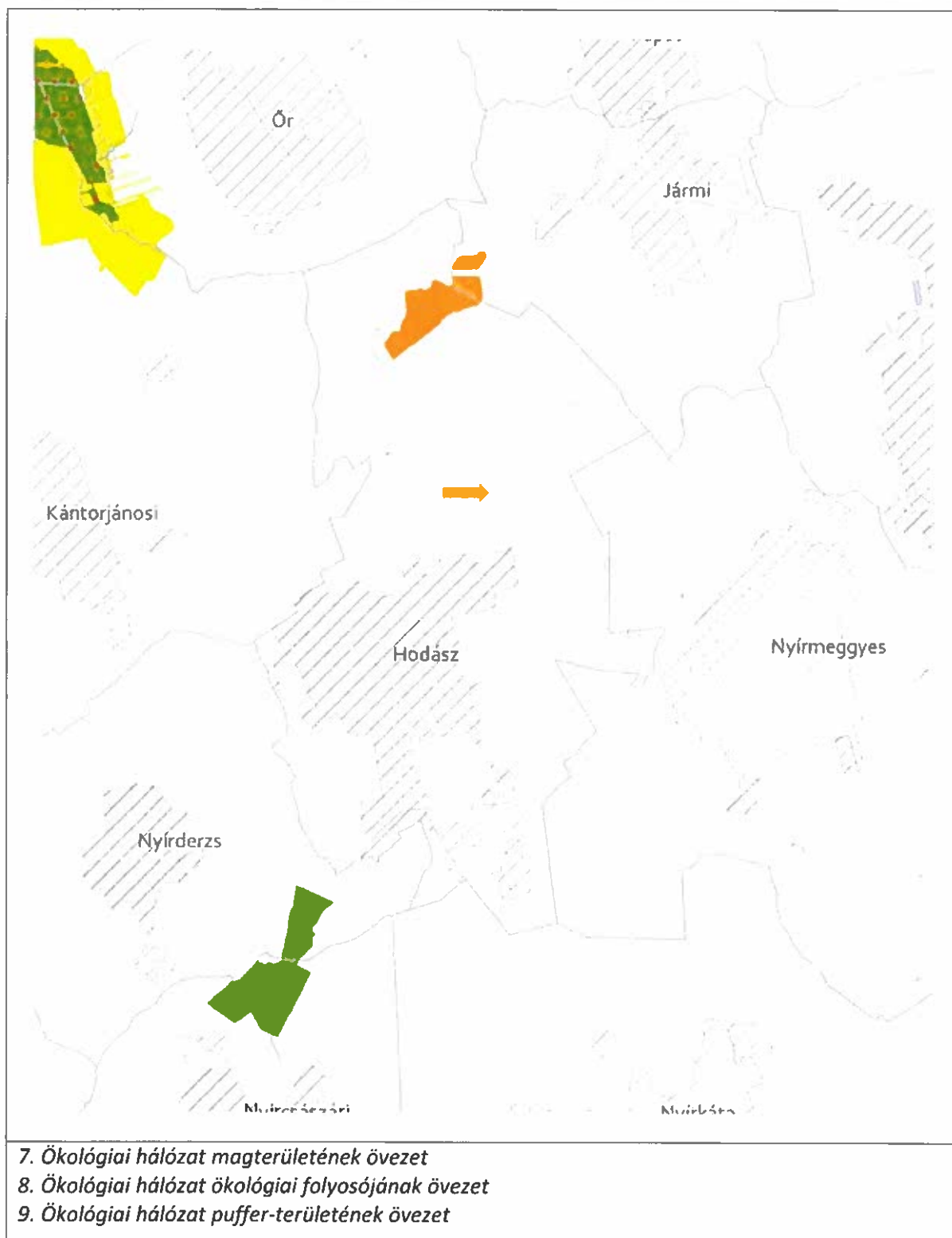
Szabolcs-Szatmár-Bere megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (MTrT)

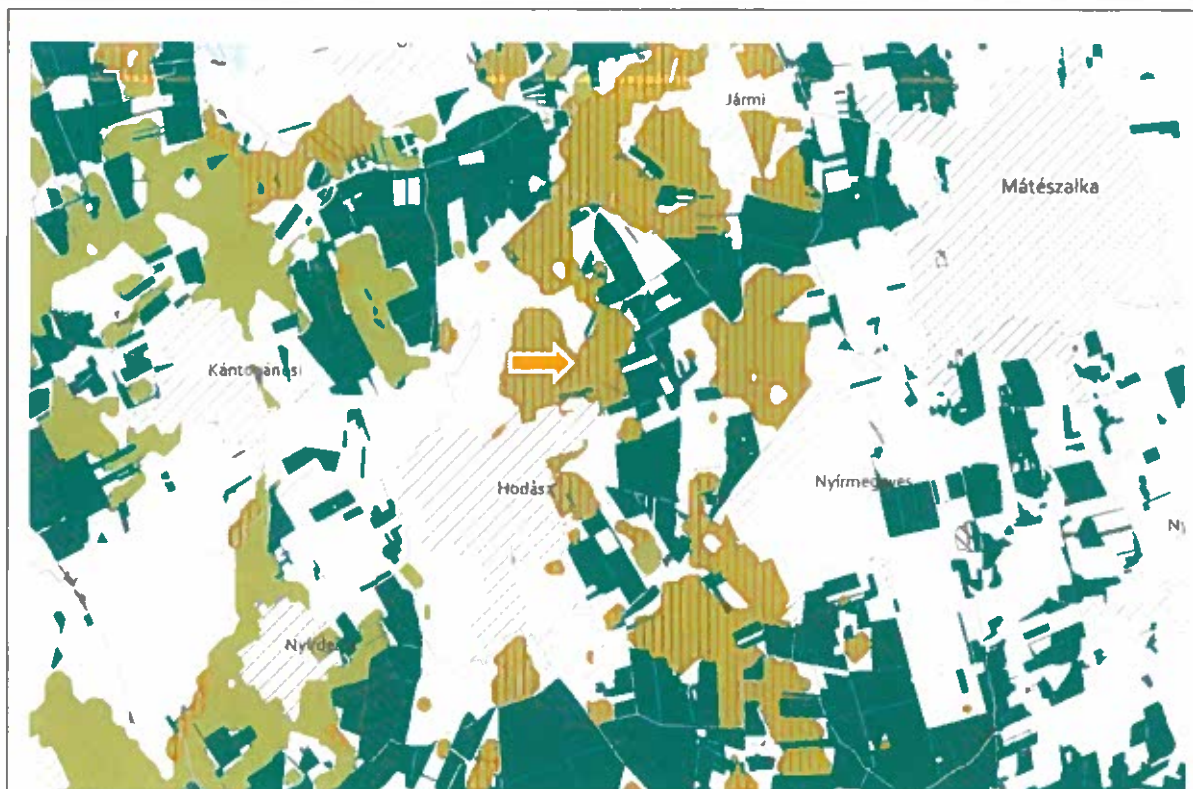
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	nem érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

Az Ország Szerkezeti Terve



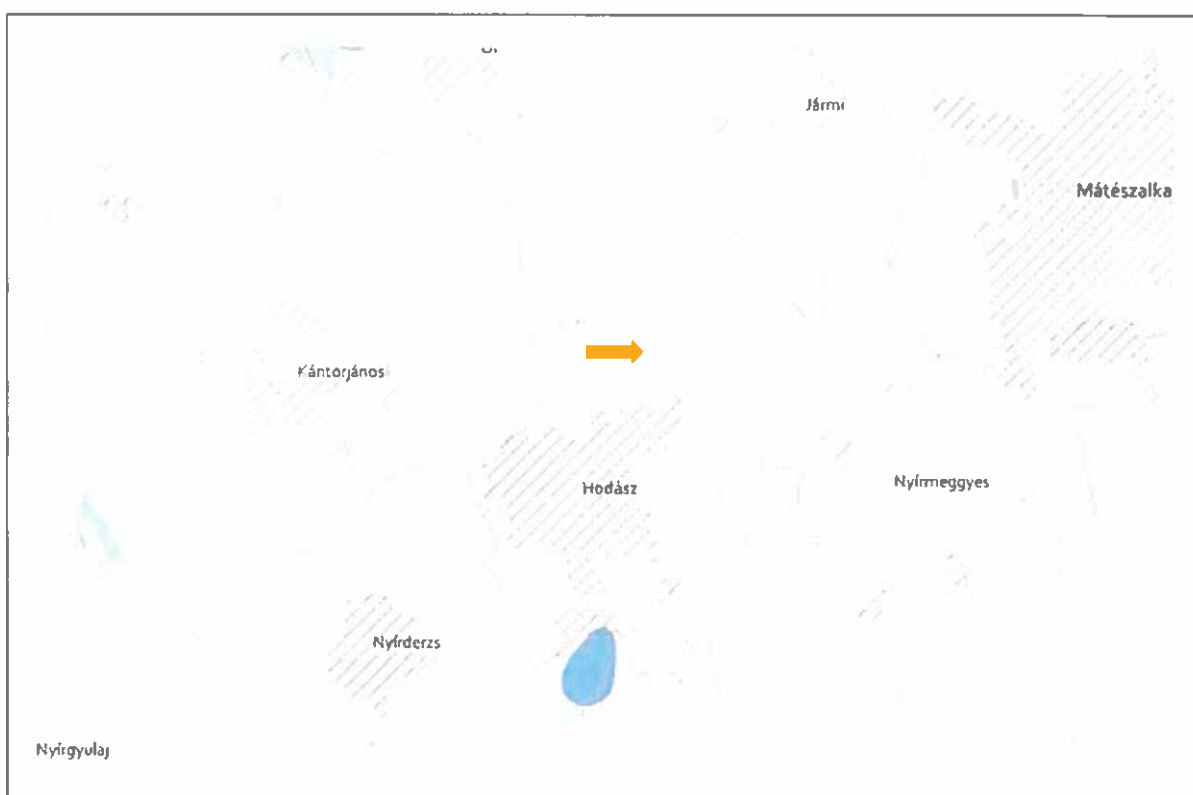
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



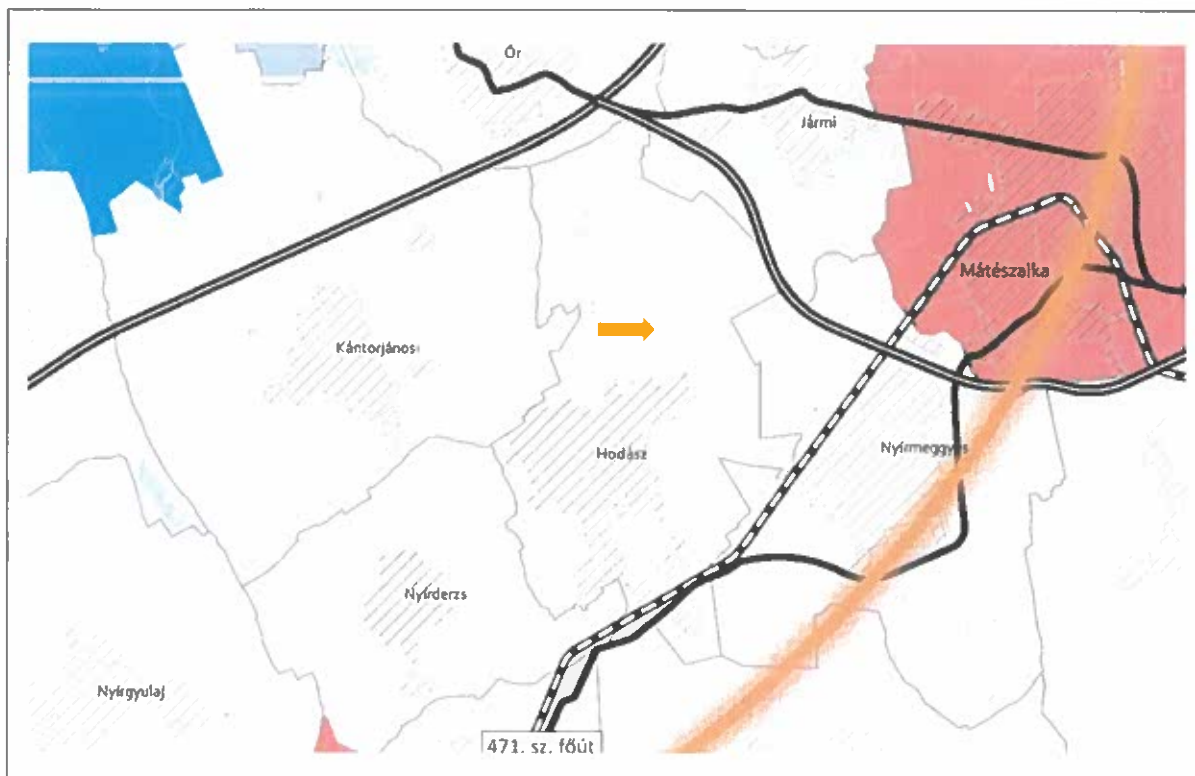


12. Erdők övezete

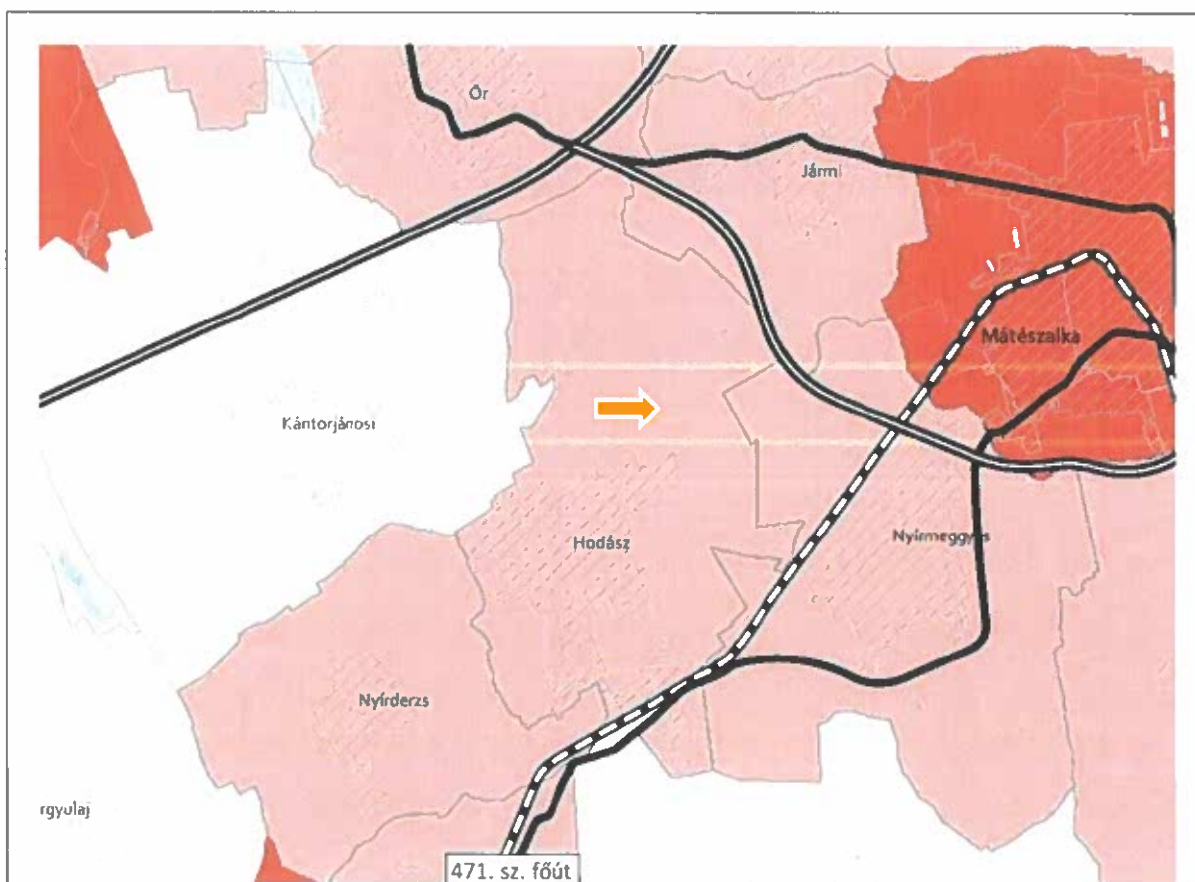
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



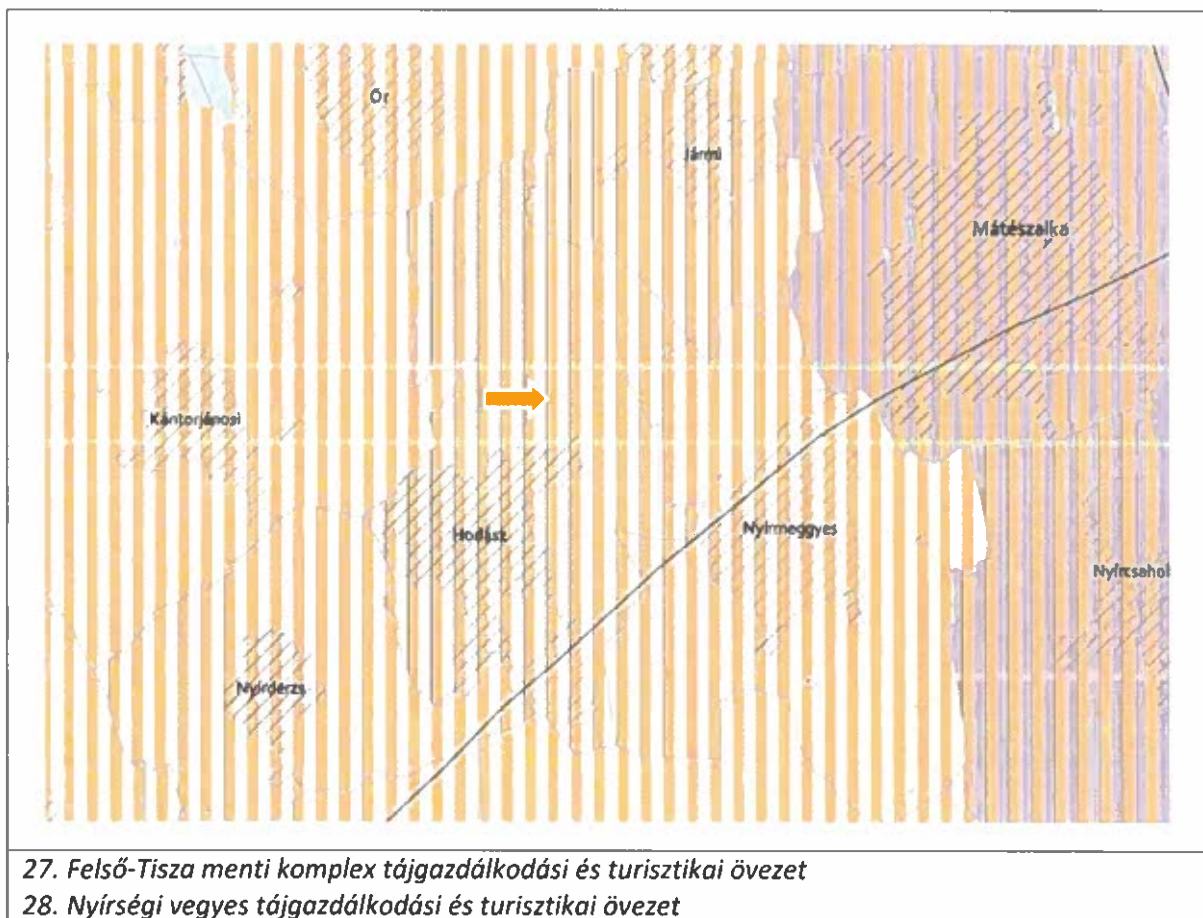
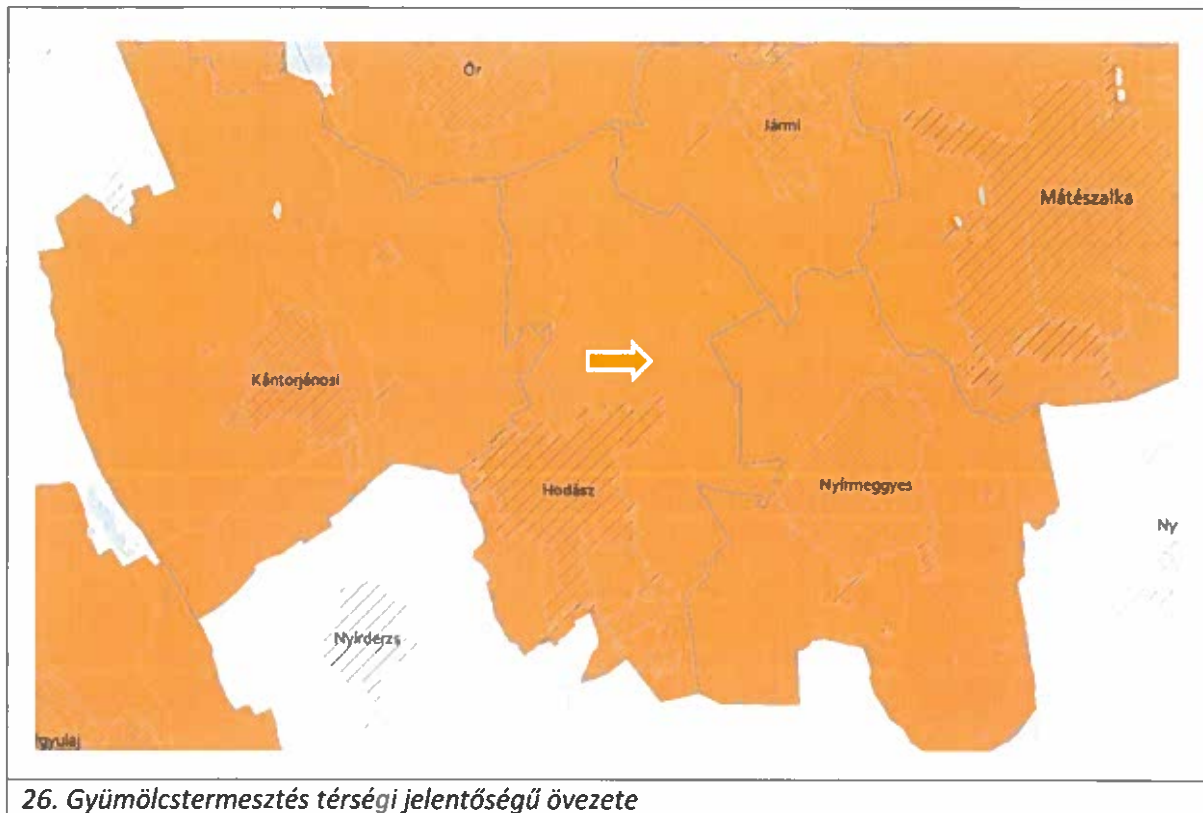
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködések övezete



7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A tervezett fejlesztés 1 db 8 istállós nagylétszámú baromfi nevelő telep, illetve a kiszolgáló infrastruktúrája tervezett a 025/37 hrsz-ú külterületi területen. Az országos ökológiai folyosó területtel közvetlenül nem határosak a kialakítandó terület, melyek mezőgazdasági általános és mezőgazdasági korlátozott használatú terület – gyepterület-felhasználású/övezeti besorolású. Közvetlenül egyik területrész sem áll természetvédelmi besorolás alatt.

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan terület-felhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési háttérét biztosítani tudja.

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. Az üzemi terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni.

Az előírások (védelmi területen övezeti érintettsége, szomszédos településhatártól mért távolság, ...stb.) teljesíthetők, azonban ezeket az építési övezetre vonatkozó egyedi, akár ágazati előírásokból következő szabályokkal is ki kell egészíteni.

A Rendelet kiegészül a 8/B.§ előírásaival

„Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mű4 jelű)

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mű4 jelű) építési övezetbe az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.

(2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

(3) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

(4) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

(5) A Kio-mű4 jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.

(6) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet.”



8. ÖSSZEGZÉS

A tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölés csereterület biztosítását igényli és az a Hodász/Nyírmeggyes közigazgatási határától számítva 250 méteren belül nem jelölhető ki. A kijelölés alapvető feltétele az, hogy a védelmi zóna meglévő vagy tervezett beépítésre szánt területeket Hodász vonatkozásában ne korlátozzon. Másik fontos feltétel az, hogy a településen legyen olyan kijelölt és még igénybe nem vett mezőgazdasági üzemi terület, ami alkalmas a fejlesztés megvalósulását biztosító csereterületként funkcionálni. Ilyen terület – építésjogi következmények, azok csorbulása nélkül – rendelkezésre áll a tervezési területen belül.

A település külterületén meglévő számos állattartó teleptől kötelezően betartandó távolságok, a termőföld védelméből következő korlátozások, valamint a tervezett rendeltetések által igényelt egyedi védelmi zónák együttes figyelembevételével kerültek megvizsgálásra és kiválasztásra a jelen dokumentumban rögzített területek.

A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.

