



Hodász Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



*„Állattartó telep
bővítése”*

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

„Állattartó telep bővítése”

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	14
2.5. Rendezési alapelvek	16
2.6. A településképi követelmények	22
3. A BEÉPÍTÉSI TERV	24
4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	29
4.1. Közlekedés	29
4.2. Ivóvízellátás	29
4.3. Gázellátás	29
4.4. Szennyvízhálózat	29
4.5. Elektromoshálózat	29
5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	30
6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	31
7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	37
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása	37
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	37
8. ÖSSZEGRÉS	40

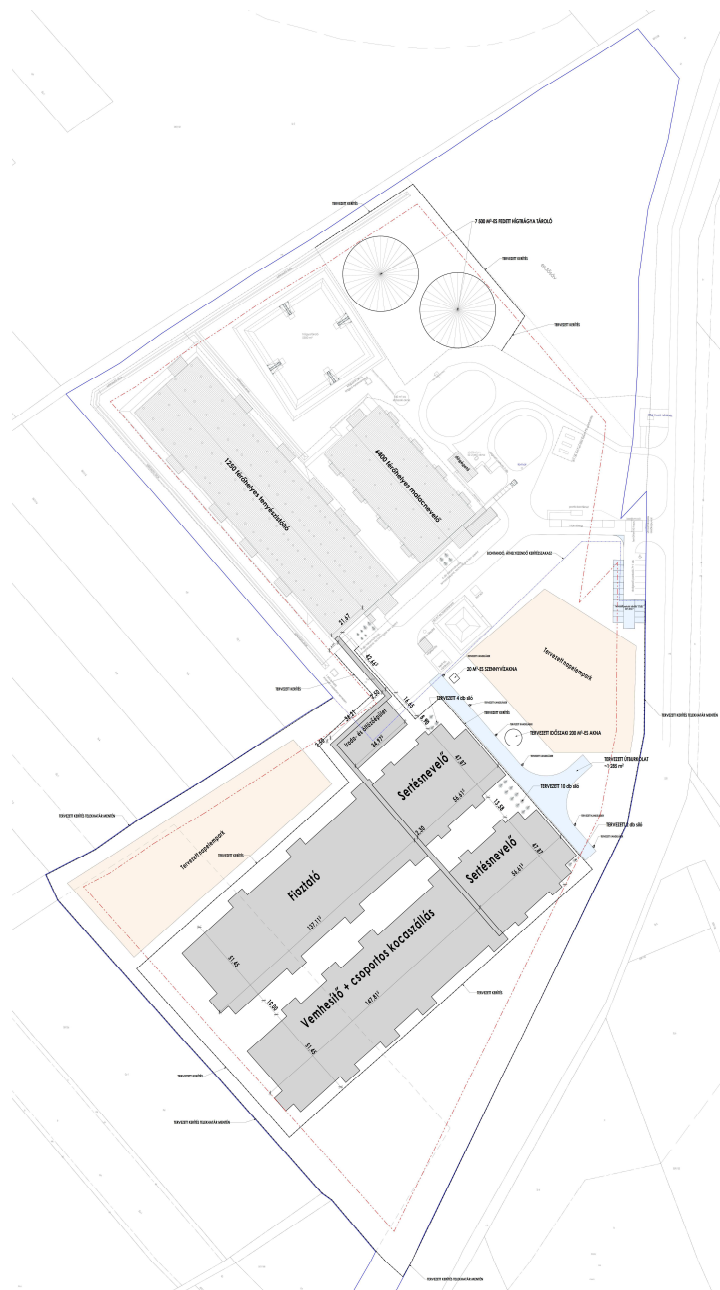
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Az Hodász Nagyközség 057/191 és a 057/190 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építető (Bászna Sertés Zrt.) a telek jelenleg beépített egy sertésenyésztő telep bővítését tervezi. A belterületől észak-keletre a 0285 hrsz-ú út, a 056/13 hrsz-ú csatorna, 056/6 és 0,56/4 hrsz-ú telkek, közigazgatási határ (Jármi Község), 058 hrsz-ú út, valamint a 027/2 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően.

A meglévő telep bővítése egy fiaztató, egy vemhesítő és kocaszállás, 2 db sertésnevelő és egy iroda- és öltözőépülettel. A megtervezett új épületek korszerű technológiával felszerelve készülnek.

Helyszínrajz



(Forrás: P-Tervezőiroda 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 lekepező 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.

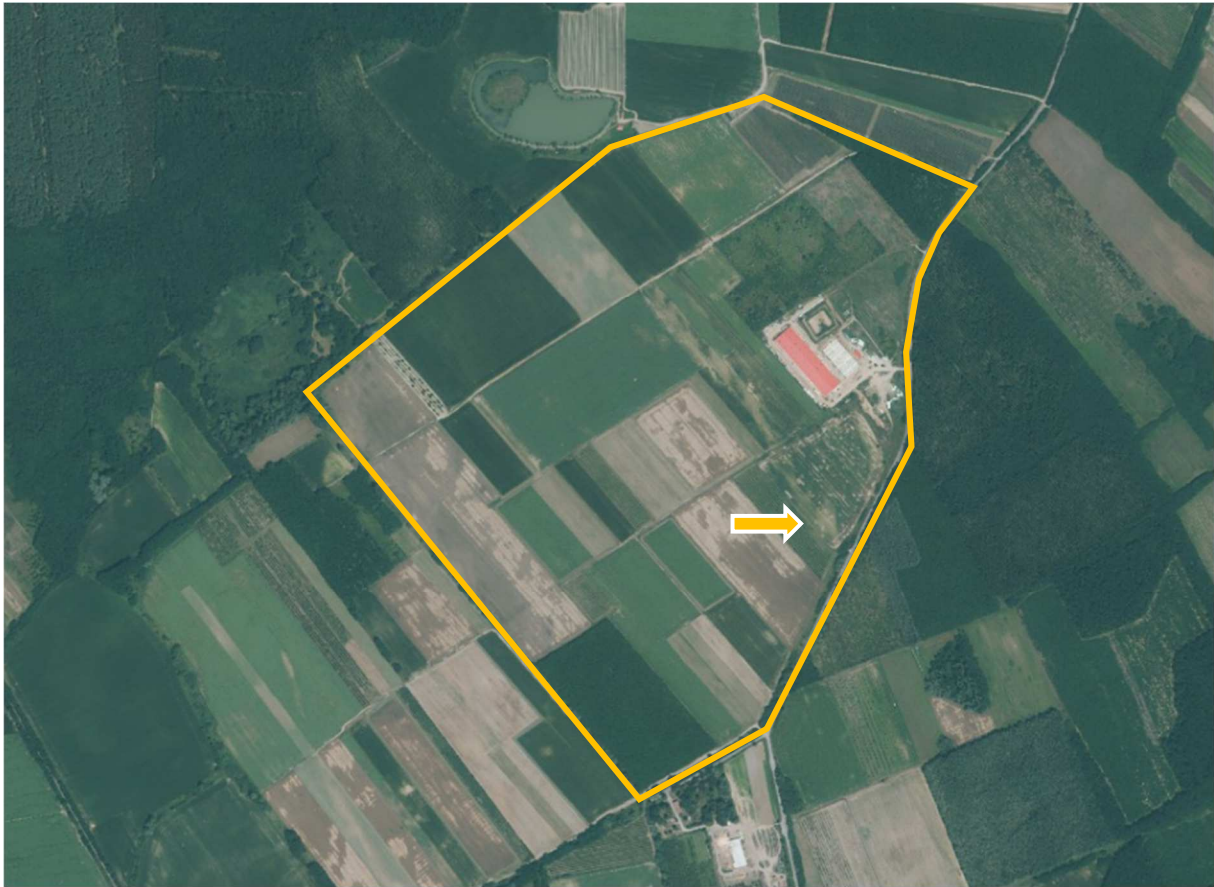
A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 471-es főút, amely a déli részén húzódik. Központjában a 4917-es út halad át. Vasúton a 110 -es számú Debrecen-Nyírbátor-Mátészalka vasútvonal és a 113-as számú Nyíregyháza-Mátészalka-Záhony vasútvonal érinti, melynek közös itteni megállási pontja van.

Átnézeti rajz



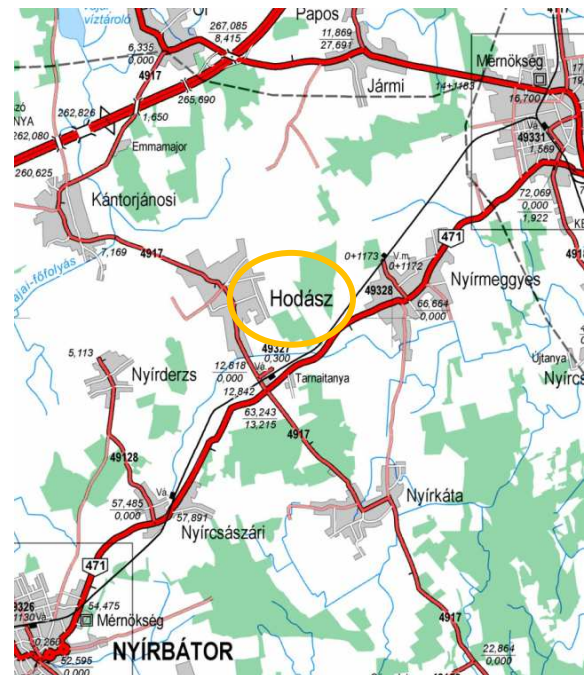
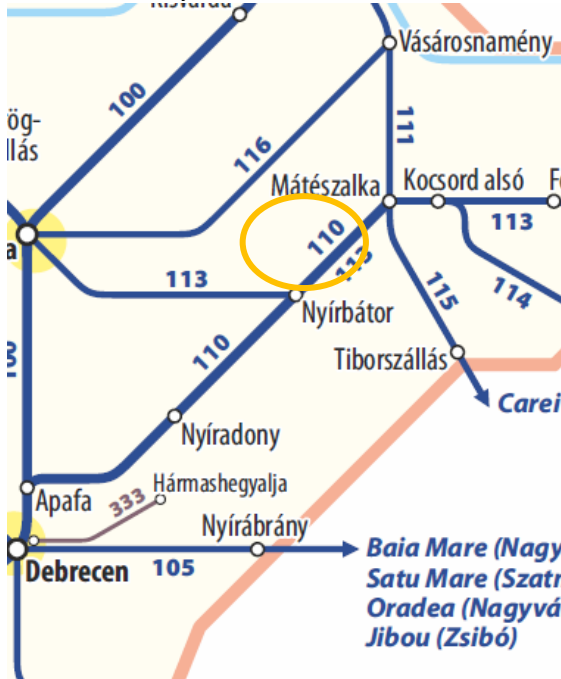
(Forrás: saját szerkesztés)

A belterülettől észak-keletre a 0285 hrsz-ú út, a 056/13 hrsz-ú csatorna, 056/6 és 0,56/4 hrsz-ú telkek, közigazgatási határ (Jármí Község), 058 hrsz-ú út, valamint a 027/2 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



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

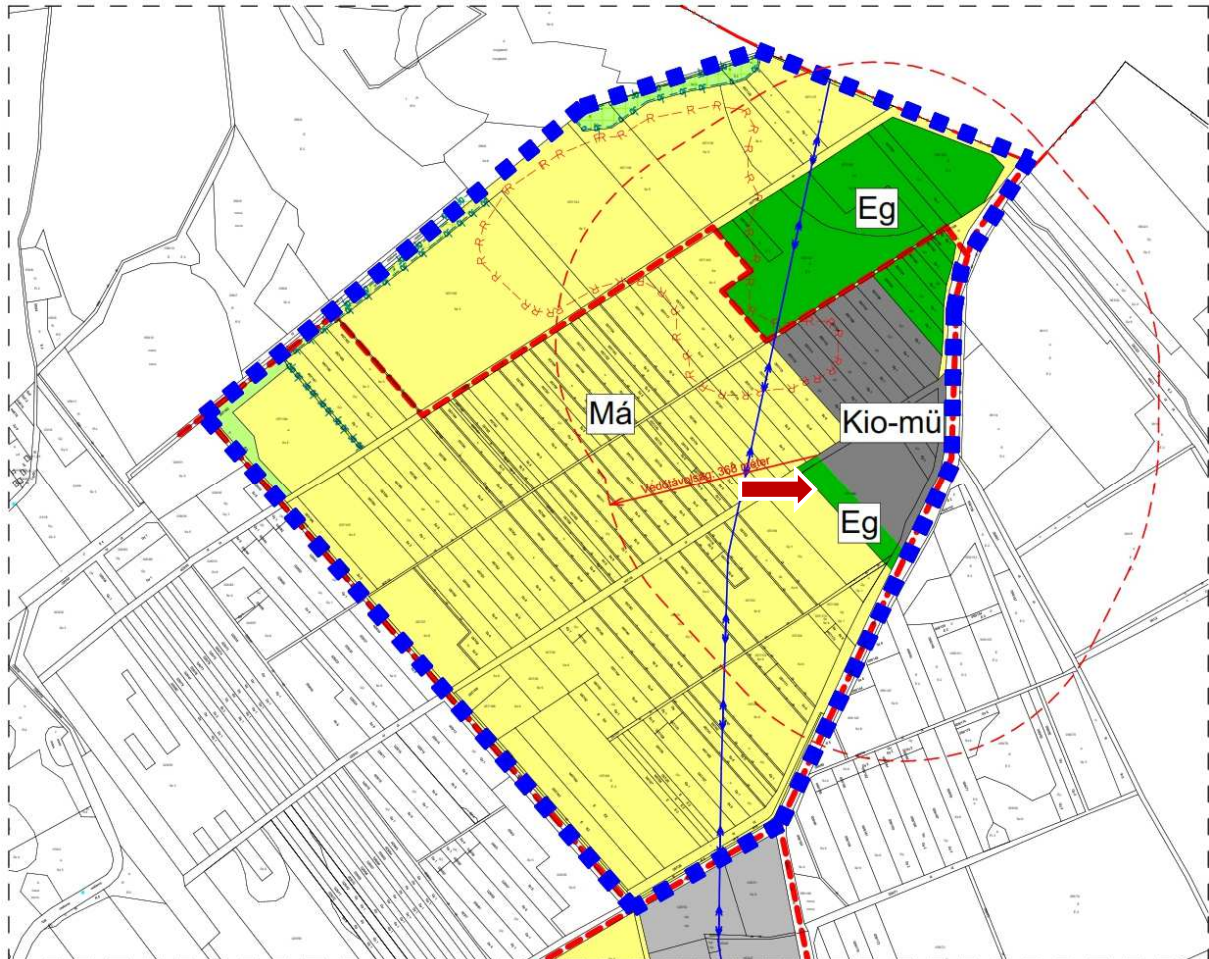
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



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 (a tervezett telephely helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Hodász Nagyközség Önkormányzata)

A tervezett fejlesztések beépítésre nem szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- mezőgazdasági általános terület – szántó (Má)
- gazdasági erdőterület (Eg)

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 szabályozási terv kivágata (a tervezett telephely helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Hodász Nagyközség Önkormányzata)

A tervezett fejlesztések beépítésre nem szánt építési övezetekbe tartozó területeket érint:

- mezőgazdasági terület övezete – általános (Má)
- gazdasági erdőterület övezete (Eg)

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 kertés övezetben /jellemzően a korábbi zártkerti területek/ terület, építmények közül csak a mezőgazdasági kertés 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 hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósítani.

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 ágban 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 ágban van nyilvántartva.

4., lakóépület nem építhető.

5., Szántó, gyepek, 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, belvív 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 elhelyezhetőek:

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.”

„11. §.

Az erdőterület

(1) A nagyközség erdőterületei sajátos használatuk illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) Ev, valamint gazdasági Eg erdők.

(2) A védelmi-jóléti rendeltetésű erdőt (Ev) tömören, 100 %-o s lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell, illetve lehet beültetni,

(3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni:

- Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és

- az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási- kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %- os beépítettséggel el lehet helyezni.

- (4) *Hodász (Eg-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0.5 %-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.*
- (5) *A település erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvíz-ellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított,*
- (6) *Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek- amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek -a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatóak és felújíthatóak, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25m²-el bővíthetőek, korszerűsíthetőek, A megtartható épületek a saját területükön átépíthetőek.”*

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

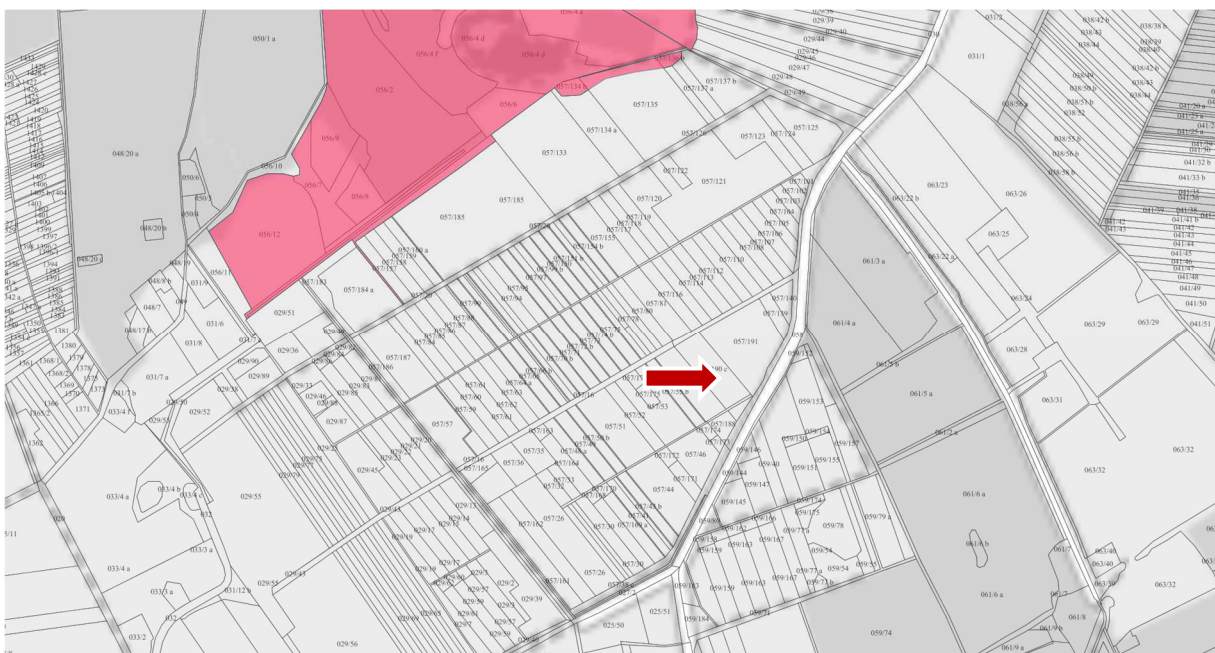
Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a fejlesztési terület.



(Forrás: saját szerkesztés)

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai Hálózat övezetei.



(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 Jármű településsel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú területek nem érinti a telep befogadására tervezett ingatlant.



(Forrás: saját szerkesztés)

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 Termőhelyi 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 ingatlan által érintett terület-felhasználás(ok) alapján – mezőgazdasági általános terület-felhasználás – a 12.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti kompenzációs terület képezi a módosítás alapját.

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	057/191 057/190	mezőgazdasági általános területen - szántó	1,79	12.§ (3) b)	3,39	-
		gazdasági erdő	0,92	12.§ (2)		
kompenzációs terület(ek)	057/161-162; 057/26-29; 057/32	mezőgazdasági általános területen - szántó	7,04	OEA	-	7,04

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 foglalt 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 előirányzó 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.

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
057/191 057/190	mezőgazdasági általános területen - szántó	1,79	-6,62	mezőgazdasági üzemi	2,71	+1,90
	gazdasági erdő	0,92	-8,28			
057/161-162; 057/26-29; 057/32	mezőgazdasági általános területen - szántó	7,04	-26,05	gazdasági erdő	7,04	+63,36
		9,75	-40,95		9,75	+65,26

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 településterv 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 településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben 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 kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A Trtv. 12.§ (3) b) pontja szerinti kompenzációs terület biztosítása történik 1000 méteren belül az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint. Új lakóterület kijelölése nem történik.

Kompenzációs és az új beépítésre szánt területek idomterve



(Forrás: saját szerkesztés)

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 egyeztethetők 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:

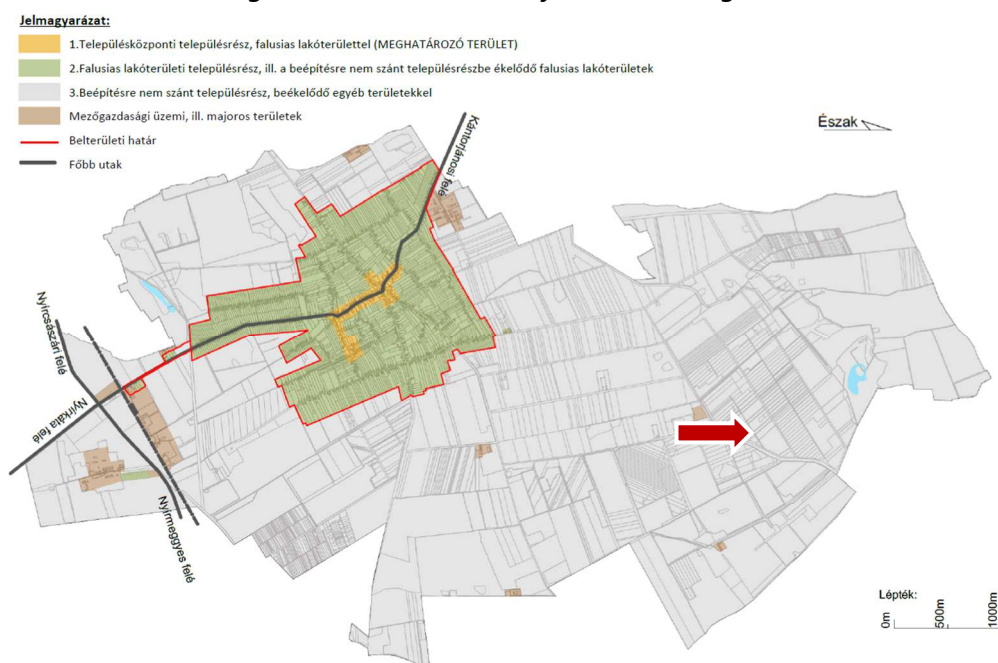
a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

b) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagyfesztvívű ipari csarnoktól a félnyereggtetős 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.”



3. A BEÉPÍTÉSI TERV

Az Hodász Nagyközség 057/191 és a 057/190 hrsz-ú külterületi ingatlanokon egy sertésstenyésztő telep bővítését tervezi a hozzátartozó épületeivel és műtárgyaival.

Részlet a telepítési tervdokumentáció műszaki leírásából:

„Általános leírás:

A meglévő telep bővítése történik egy fiaztató, egy vemhesítő és kocaszállás, 2 db sertésnevelő és egy iroda- és öltözőépülettel.

Az ingatlanon a teljes közművesítettség teljesül. Az épületbe tervezett elektromos berendezések összteljesítménye nem haladja meg az 50 kVA-t és 0,4 kV vagy annál nagyobb feszültségű villamos berendezés nem épül be.

Az épületegyütteshez tartozó szociális épületrészben kap helyet a ~ 30 várhatóan itt dolgozó fő számára tervezett fekete-fehér mosdó-öltöző rendszer. Ide kapcsolódóan készül iroda, munkaközi pihenő, telepi ruhák mosására mosó lehetőséget biztosító helyiség stb.

Az így létesülő sertés telep teljeskörű alkalmas lesz a tervezett állatlétszám ellátására, a keletkező trágyamennyiség elő írások szerinti kezelésére, ill. tárolására.

A tervezett új épületek vasbeton ill. szendvicspanellel burkolt szerelt oldalfalakkal, horganyzott acél oszlopokkal és rácsos tartókkal készül. Padozata lagúnarendszerre helyezett beton ill. műanyag rácspadló.

Az épületek helyiségei egy középfolysón keresztül közelíthetőek meg. Homlokzati falakon lévő cellás polikarbonát bevilágító felületeken keresztül a szükséges bevilágítási arány biztosított. Épületek szellőzését alsó légcsatornás szellőzők (friss levegő utánpótlás) és tető síkba épített elszívó kürtők biztosítják.

Minden épületben H+M vízvételi lehetőség lesz kialakítva.

Trágya gyűjtésére tervezett lagúna rendszer mélysége a telepítésre kerülő technológia alapján lett meghatározva.

E lagúnából a trágya PVC cső hálózaton keresztül vezethető el a 2 db 7 500 m³ -es hígtrágya tárolóba. Ennek kapacitása kielégíti az idő szaki trágyatárolásra vonatkozó elő írásokat.

A telep területét teljes terjedelmében meglévő kerítés fogja körül, illetve a meglévő és tervezett belső kerítés szakaszok válasszák el egymástól a fekete-szürke-fehér zónákat.

Telep megközelítése a meglévő útcsatlakozásról biztosított. Ezen a bevezető betonozott belső útszakaszon található a gépjárművek számára kerékfertőtlenítő, higiéniai kapu, illetve hídmérleg.

Technológiai leírás:

Az épületekben a tervezett dolgozói létszám időszakosan ~30 fő.

Funkciók:

A tervezett épület funkciója sertések fiaztatása, malacnevelés ipari módszerekkel.

Szociális ellátás:

A dolgozók részére fekete-fehér rendszerű öltöző, valamint az ehhez kapcsolódó zuhanyozó-WC blokk a tervezett épületben biztosított. Az átöltözés lehetősége az öltözőben biztosított. A ruhák tárolására az öltözőben szabványos fém szekrényben van lehetőség.

Takarítás:

A sertésistálló épületekben időszakos vizes takarítása a felületeket nagynyomású tisztító berendezéssel lesz végezve. A technológia szerinti fertőtlenítés külön előírás szerint. A lagúnában tárolt hígtrágya a csatorna záró fedél eltávolításával történik. Két lagúnánként egy átömlő nyílás lesz kialakítva így a záró fedés váltott eltávolításával az átöblítés biztosított. Istállóban és szociális részben H+M vízvételi lehetőség lesz kialakítva!

Szellőzés:

Alsólégcsatornán keresztül érkező előtemperált levegővel, illetve elszívókürtökkel készül.

Takarmányozás:

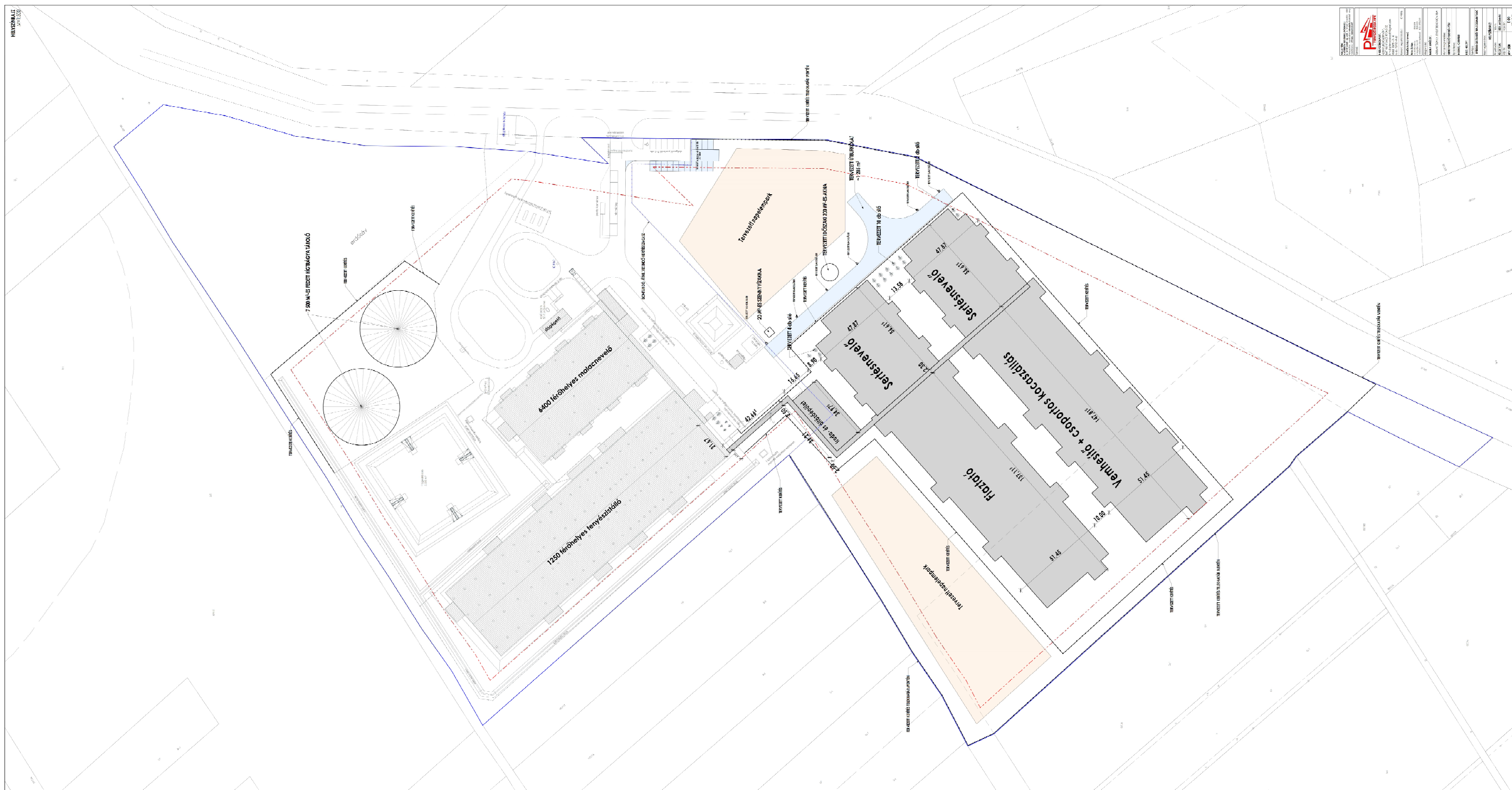
10 db silóra csatlakoztatott teljesen zárt automata rendszerként készül.

Trágyakezelés:

Az épületek lagúna szintjén összegyűlő trágya ürítéskor a 200 m³ -es időszaki tárolóba kerül. Innen homogenizálás után szivattyúval a hígtrágya a 2 db 7 500 m³-es tárolóba kerül, elszállításig.

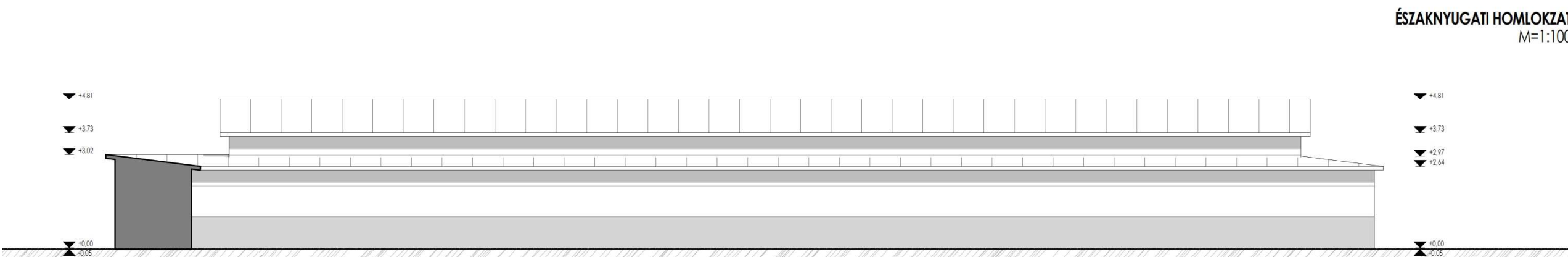
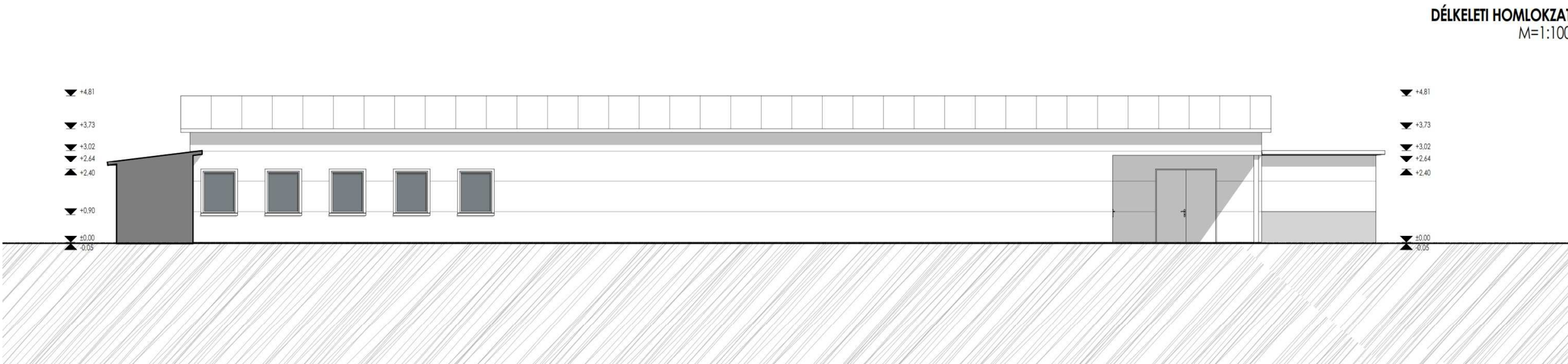
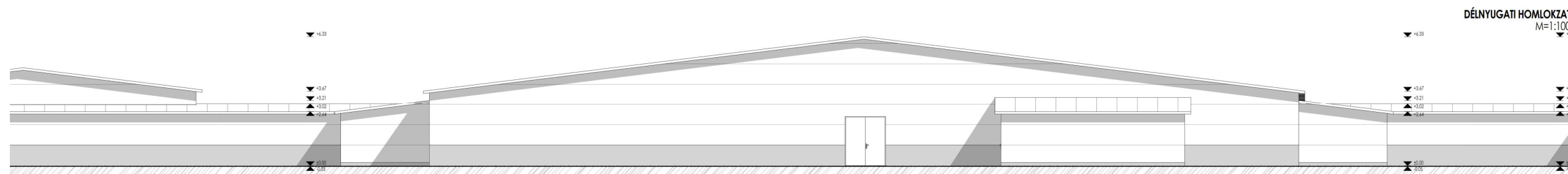
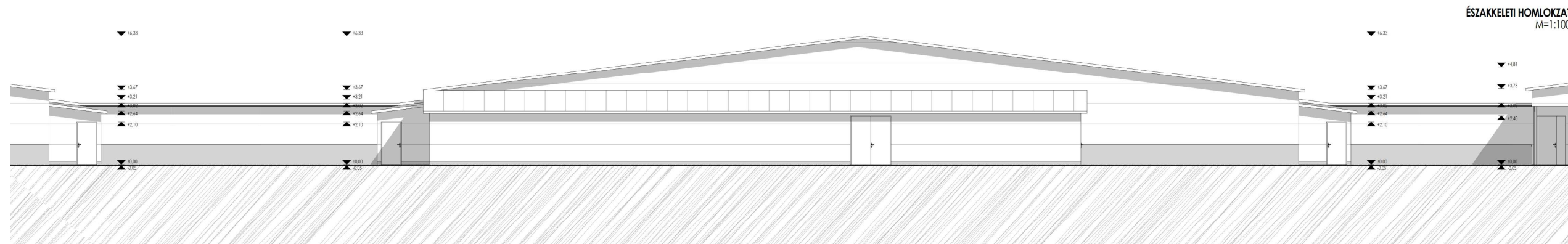
A telep körben kerítéssel elkerített. Beléptetés gépjármű esetén a meglévő kerékfertőtlenítőn és fertőtlenítő kapun keresztül történik. Személyzeti beléptetés a fekete-fehér öltözőn keresztül.”

Helyszínrajz

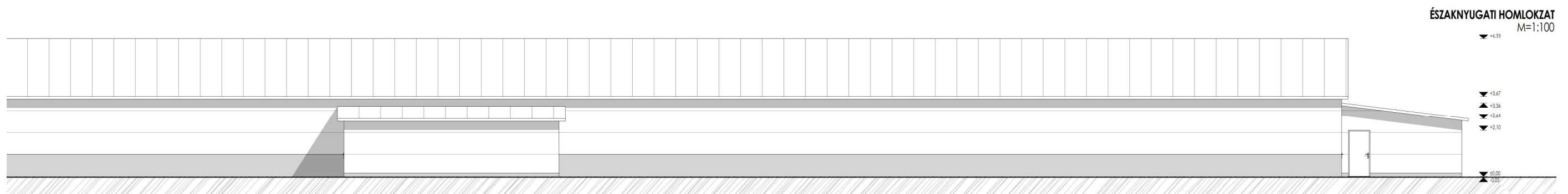
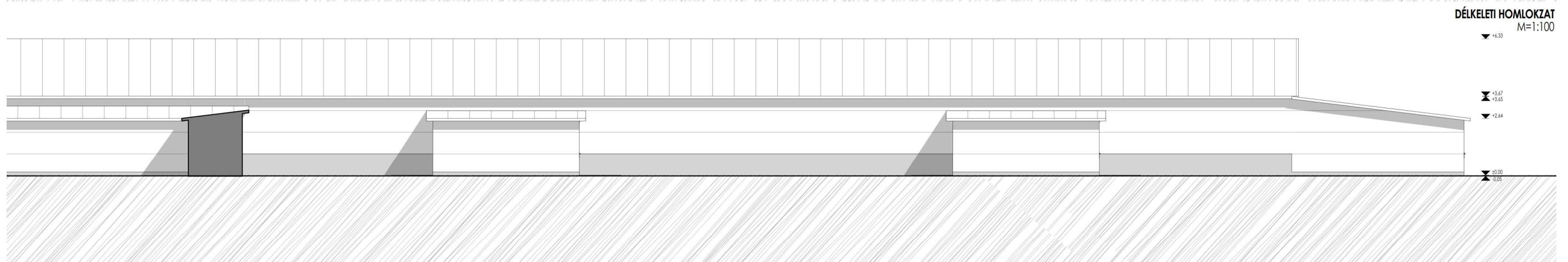
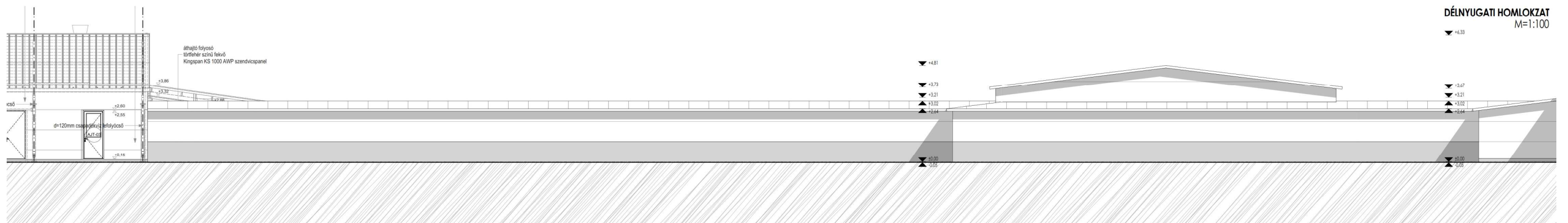
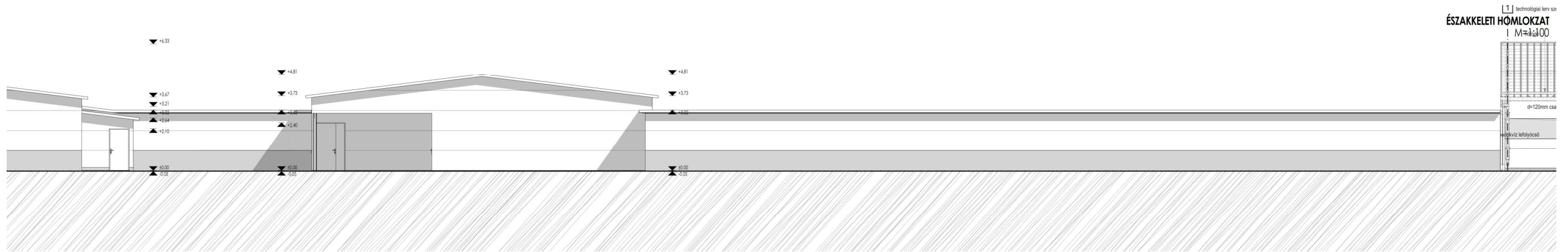


(Forrás: P-Tervezőiroda Kft.)

Homlokzatok



Hodász Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



(Forrás: P-Tervezőiroda Kft.)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

Telep megközelítése a meglévő útcsatlakozásról biztosított.

Ingatlanon belül a burkolt felületek betonozott útburkolatként készülnek. Egyéb területeken fűvesítés készül.

4.2. Ívóvízellátás

A meglévő már működő telep rendelkezik a szükséges kapacitásokkal a tervezett fejlesztés által generált igényekre vonatkozóan is.

4.3. Gázellátás

A meglévő már működő telep rendelkezik a szükséges kapacitásokkal a tervezett fejlesztés által generált igényekre vonatkozóan is.

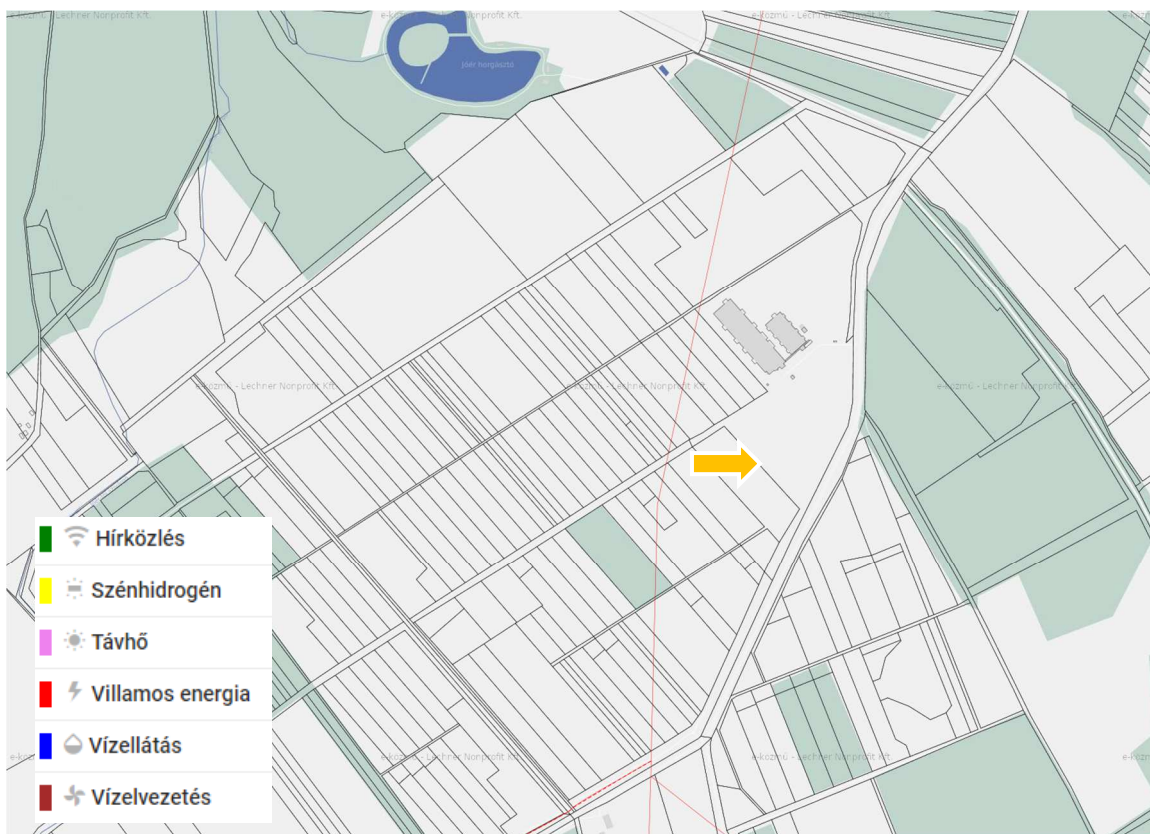
4.4. Szennyvízhálózat

A meglévő már működő telep rendelkezik a szükséges kapacitásokkal a tervezett fejlesztés által generált igényekre vonatkozóan is.

4.5. Elektromoshálózat

Az épületbe tervezett elektromos berendezések összteljesítménye nem haladja meg az 50 kVA-t és 0,4 kV vagy annál nagyobb feszültségű villamos berendezés nem épül be.

A meglévő már működő telep rendelkezik a szükséges kapacitásokkal a tervezett fejlesztés által generált igényekre vonatkozóan is.



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

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, illetve a meglévő telep miatt bővülő környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az alkalmazott technológiák, a kötelezően betartandó védelmi távolságok, a lakóterületektől távoli elhelyezkedés, valamint az erdőterületek 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
Zaj, rezgés	0
levegő	-1
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	-1
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

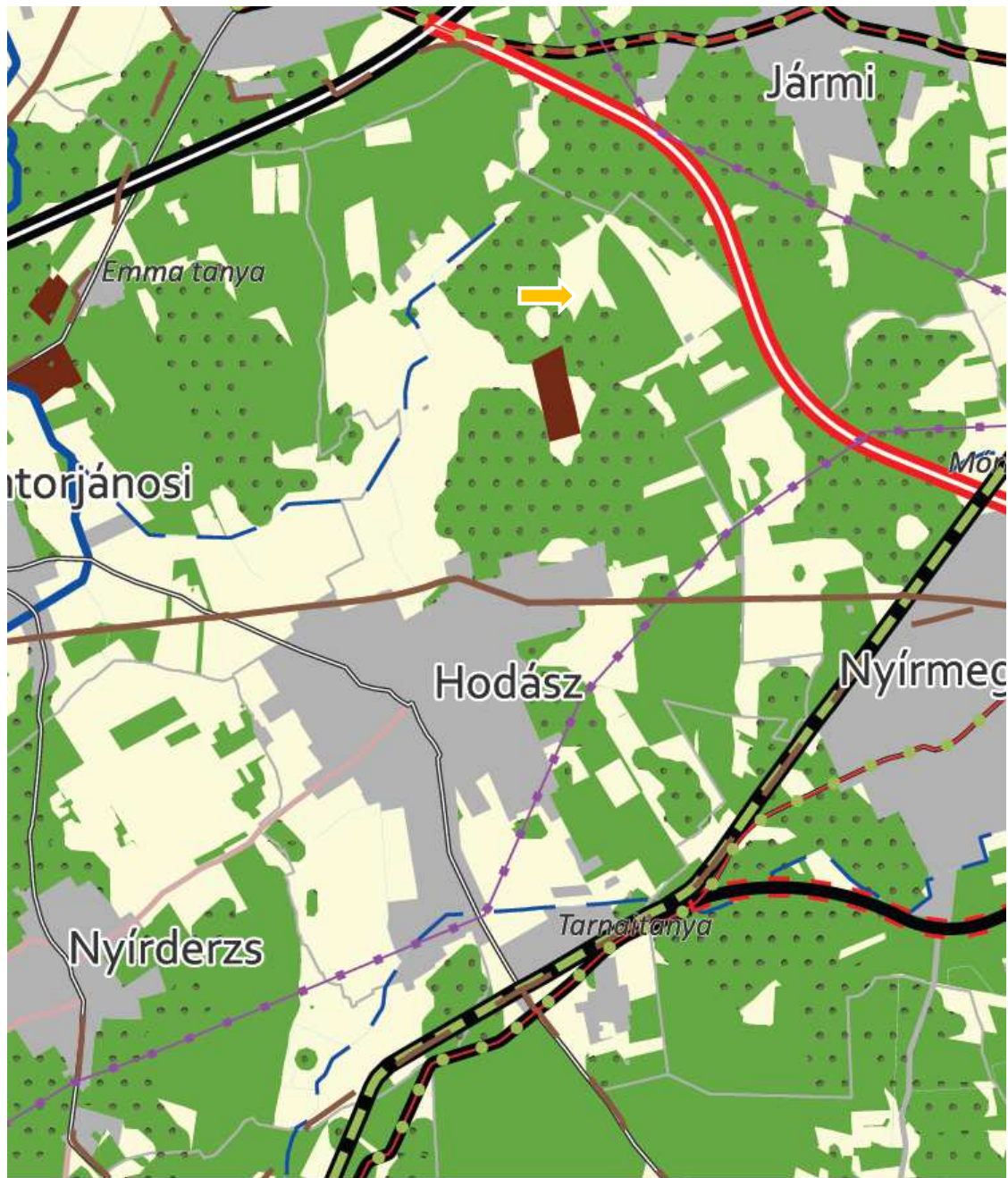
+1 = kedvező környezeti hatás, változás
0= nincs környezeti hatás, változás
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

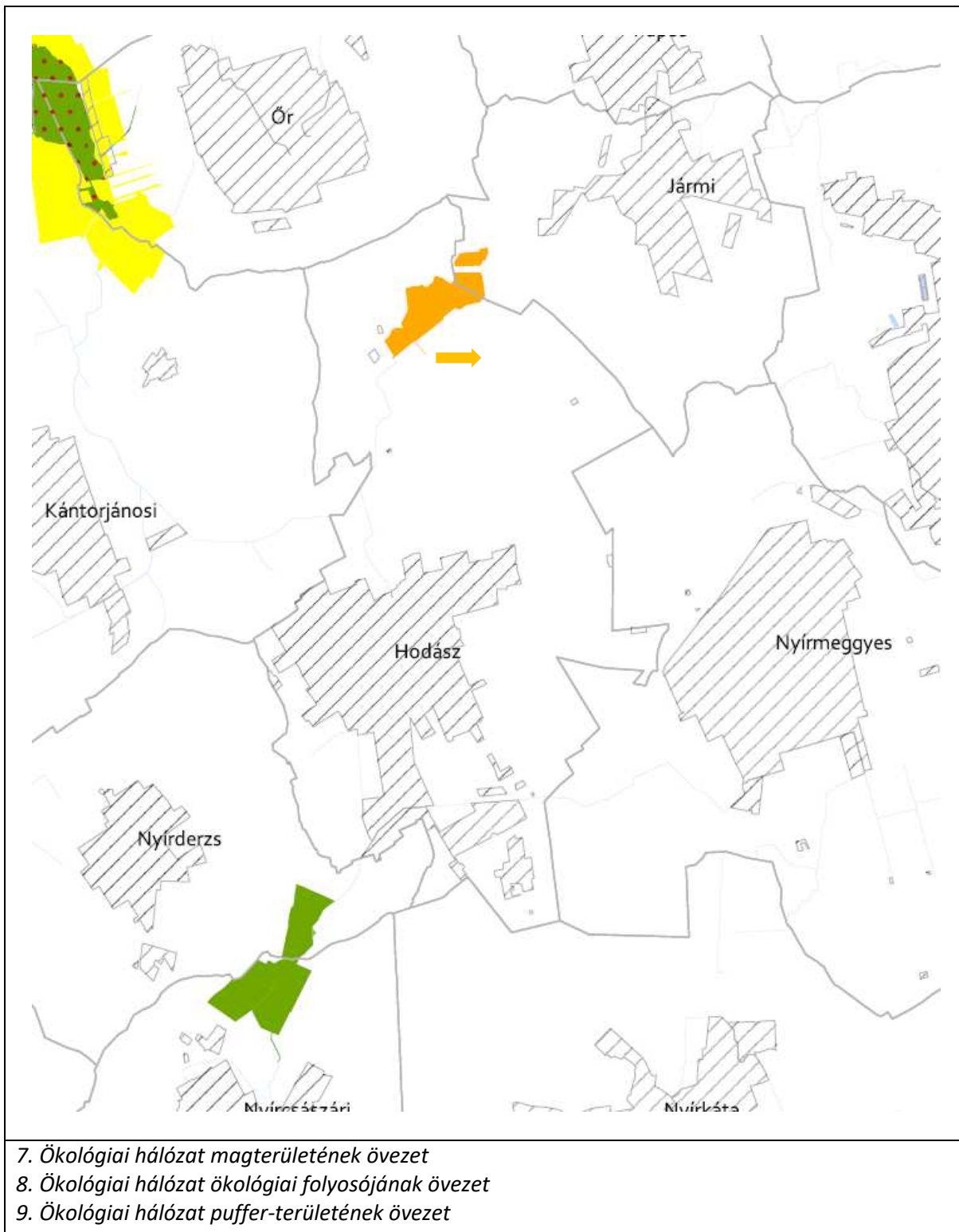
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (MTrT)

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



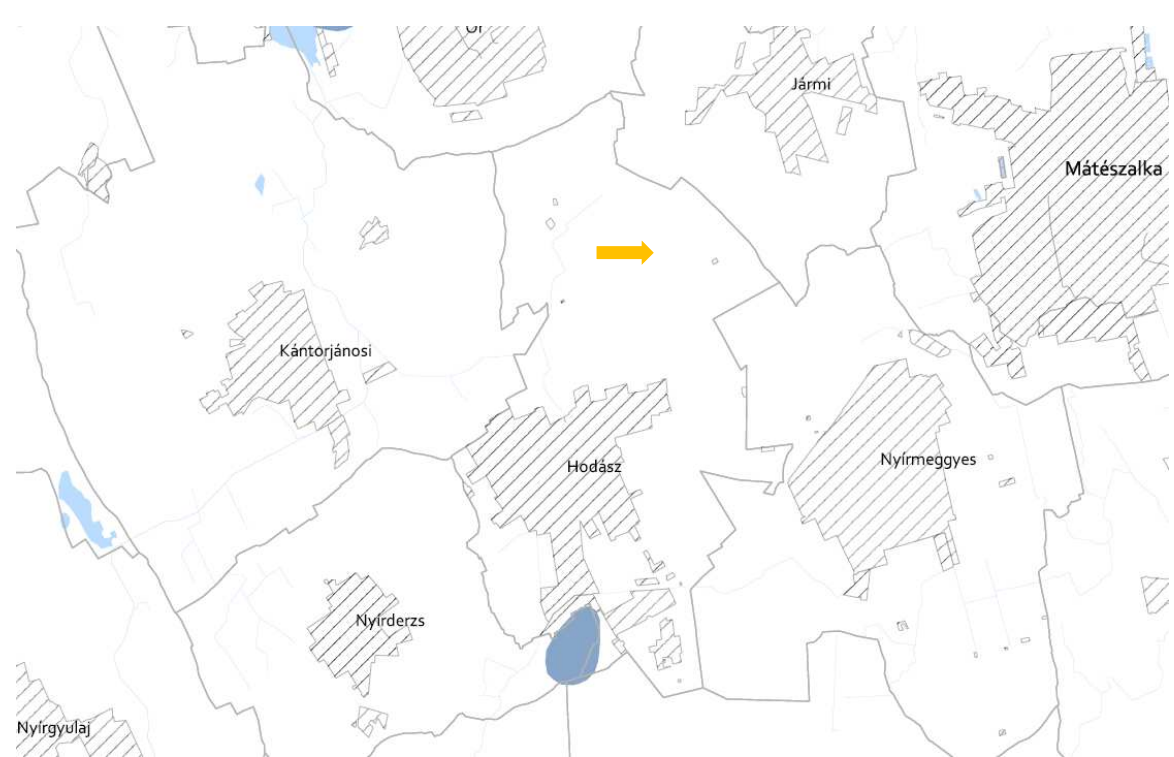
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



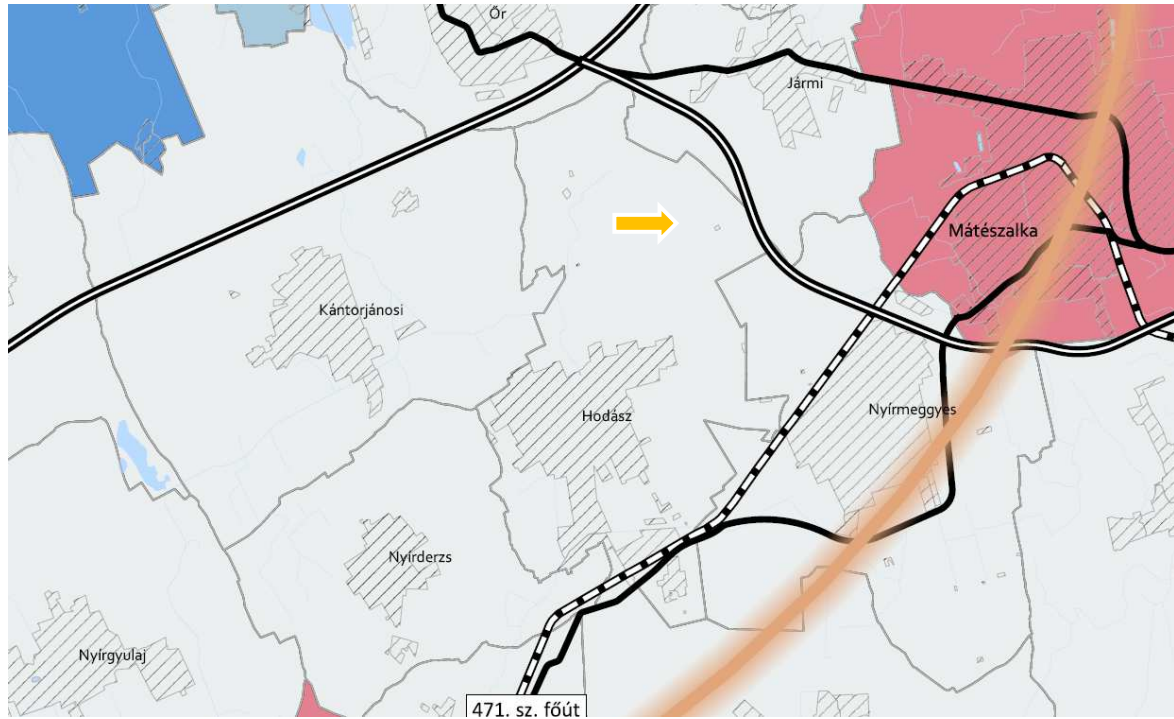


12. Erdők övezete

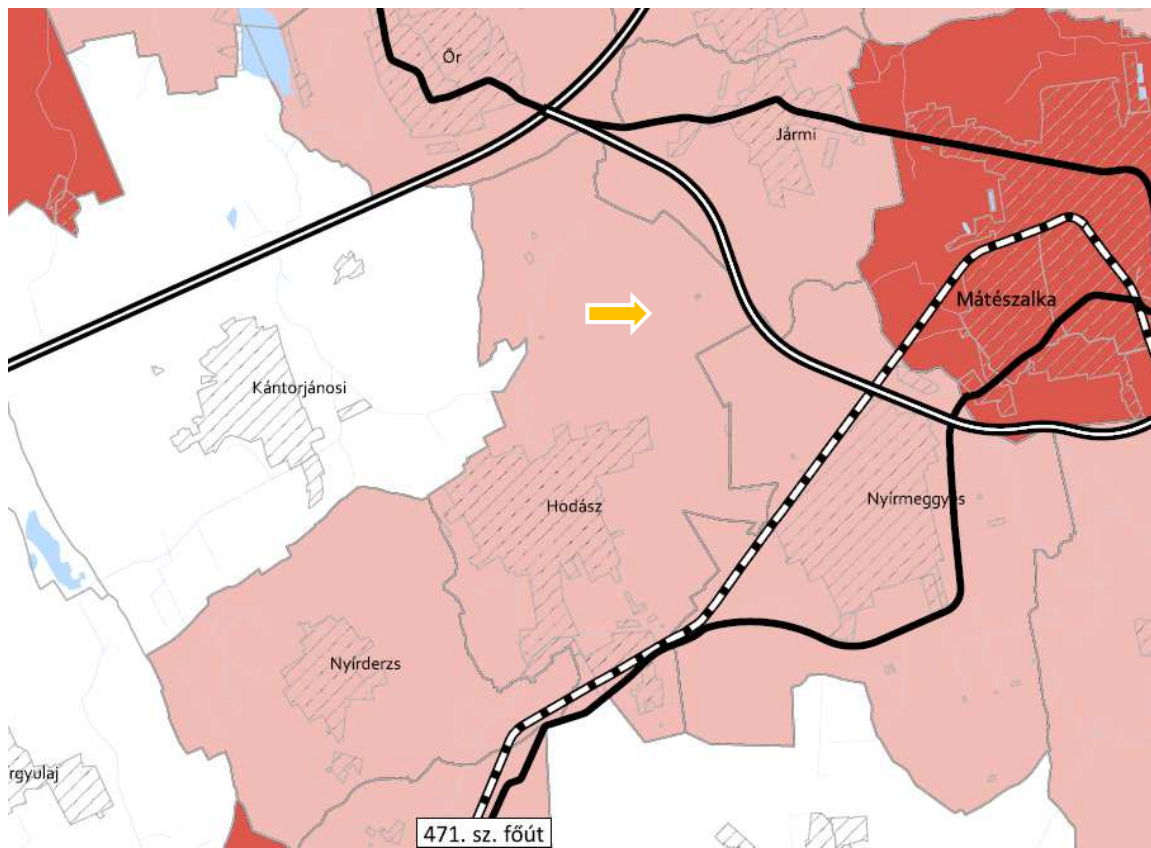
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



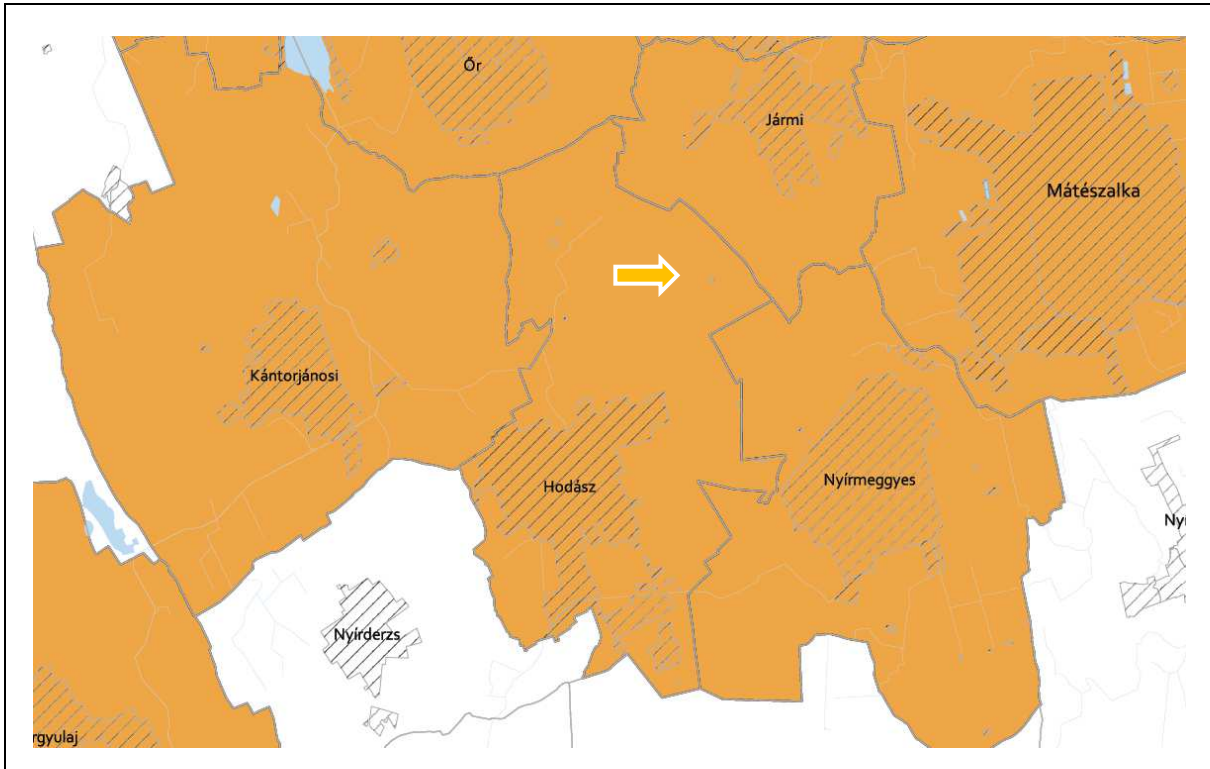
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



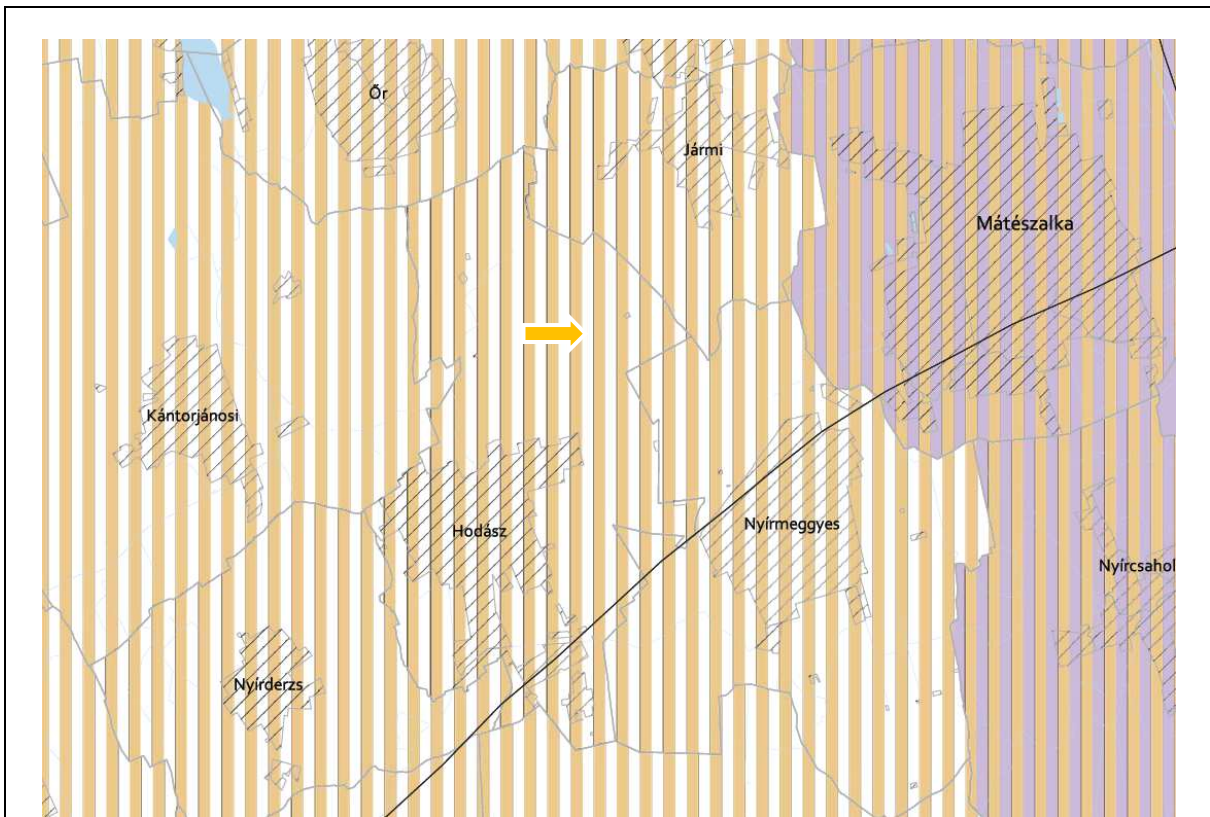
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

Az Hodász Nagyközség 057/191 hrsz-ú külterületi ingatlanon egy sertéstenyésztő telep bővítését tervezi a hozzátartozó épületeivel és műtárgyaival. Az országos ökológiai hálózati területtel közvetlenül nem határos a kialakítandó területek melyek jelenleg gazdasági erdő és mezőgazdasági általános terület-felhasználású/övezeti besorolás. Közvetlenül a területrészek nem állnak természetvédelmi besorolás alatt. A tervezési területen belül Országos Erdő Adattár szerinti erdőterületek vannak, melyek szintén módosításra kerülnek az ahhoz kötődő követelmény alapján.

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

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet módosításának 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.) teljesíthetőek, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások és normatív értékek a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetőek.

„8/A.§

Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mű3)

a) Az építési övezetbe a meglévő és 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 üzemi tevékenység befogadására alkalmas.

A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség.

aa) 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.

A tervezett tevékenység jellegéből, működtetési formájából és elhelyezkedéséből adódóan szükséges a biztosítása a kivételesen elhelyezhető rendeltetéseknek. A mennyiben arra szükség van, illetve ha a védelmi övezetek kialakíthatóak ilyen esetekben.

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

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

ac) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas

építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

ad) A Kio-mü3 jelű építési övezetben, a szabályozási terveken ábrázolt, 532,0 méteres védőtávolságon belül lakó épület nem helyezhető el.

Környezetvédelmi és működési szempontból a szomszédos területek nem elsődleges rendeltetés szerinti hasznosulásának korlátozó feltételeit rögzíteni kell.

b) A sajátos használat szerinti építési övezeti előírások normatív értékei az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság
2.				Legkisebb terület (m2)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	különleges területek	Kio-mü3	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0**

„**”: A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)”

A telepek kialakításához, elrendezéséhez és területi mutatóihoz biztosított normatív értékek rögzítése. A működéshez szükséges egyéb berendezések elhelyezhetőségének biztosítása elengedhetetlen (silók, tárolók, ...stb.).

A szabályozási terv módosításának tervezete














HODÁSZ NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Külterület - Fedvényterv

M=1:10 000



Jelmagyarázat

-  Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kio-mű3)
-  I. Rendű közlekedési célú közterület övezete
-  II. Rendű közlekedési célú közterület övezete
-  Gazdasági erdőterület övezete (Eg)
-  Tervezett szabályozási vonal
-  Építési övezeteket elválasztó határvonal
-  Villamosenergi átviteli hálózat (biztonsági övezet 5-5 m)
-  Építési hely
-  Ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
-  Közigazgatási határvonal
-  Régészeti terület határa
-  Védőtávolság határa és annak mértéke
-  Beavatkozási terület határa



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2144.
e-mail: labbancz.a@gmail.com

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

MEGRENDELŐ: HODÁSZ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4336 Hodász, Kossuth út 2.	MUNKASZÁM: T - 19/2025
	DÁTUM: 2025.10.hó
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: HODÁSZ NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	TERVFAJTA: szabályozási terv
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET - FEDVÉNYTERV	MÉRETARÁNY: M=1:10 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐ - TT-15-0377: Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	RAJZSZÁM: T-2/B

8. ÖSSZEGZÉS

A tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése kompenzációs területek biztosítását igényli. Az Hodász/Jármi közigazgatási határától számítva 250 méteren belül nem jelölhető ki. A meglévő üzemi terület – a már meglévő tevékenység bővítéseként - védelmi övezete és a bővítés során fellépő hatások összeadódhatnak, a védelmi távolság változhat (alkalmazott technológiától, kapacitástól függően).

A kijelölés alapvető feltétele az, hogy a védelmi zónák meglévő vagy tervezett beépítésre szánt területeket Hodász és a szomszédos települések vonatkozásában ne korlátozzon. Másik fontos feltétel az, hogy a településen ne legyen már olyan kijelölt és még igénybe nem vett állattartásra alkalmas mezőgazdasági üzemi terület, ahol a fejlesztés megvalósulhat. A vizsgálatok alapján ilyen terület – az elvárt védelmi övezet miatt - nem áll rendelkezésre, ezért ennek teljesítése lehetséges. Ugyanakkor a meglévő terület bővítésként a helyhez kötött tevékenység is megalapozza a helykijelölést.

A meglévő már működő telep, illetve a módosítással tervezett terület rendelkezik a szükséges infrastruktúrával. 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.

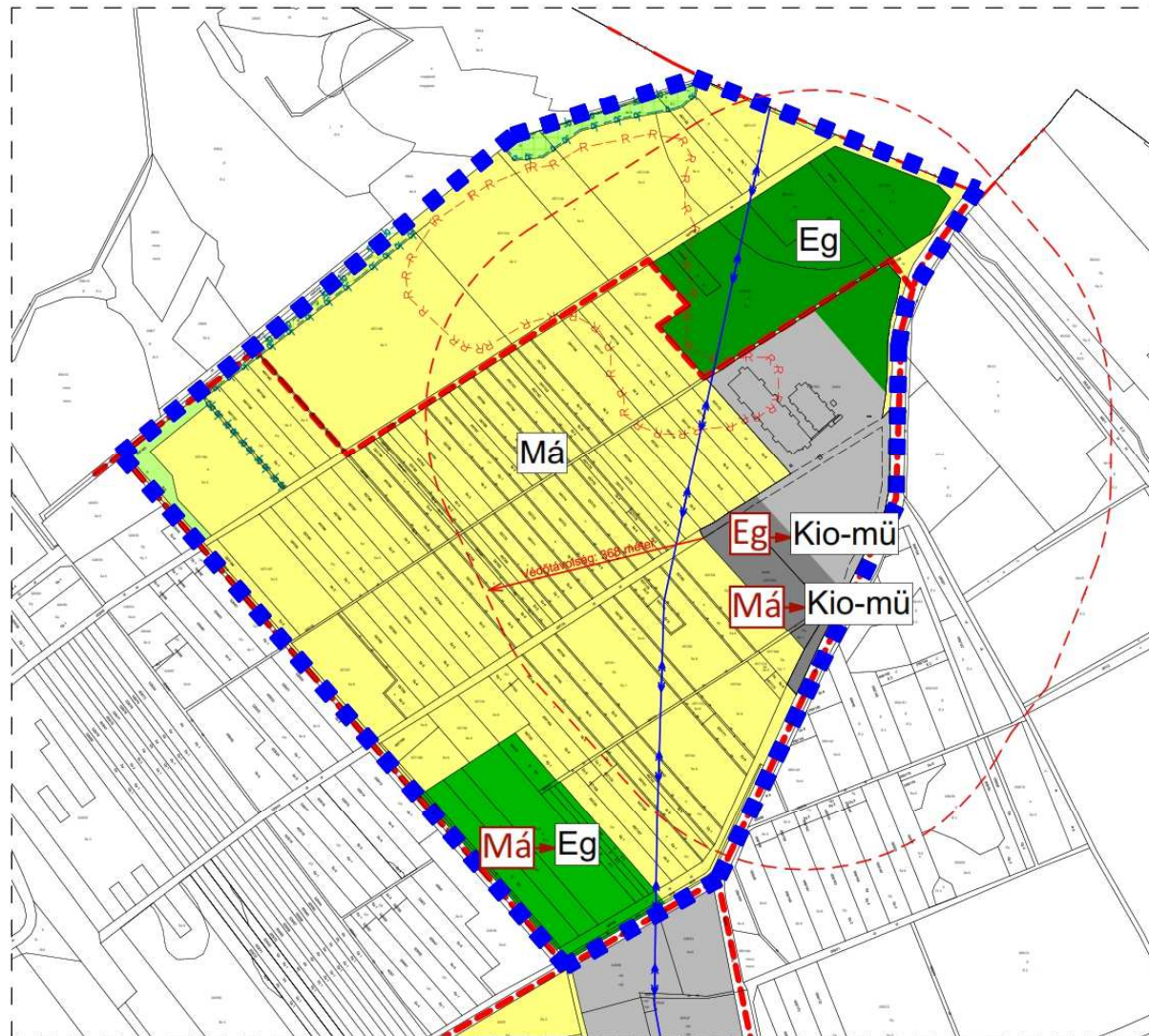
A telephelyre és bővítésére az egységes környezethasználati engedélyezés folyamatban van.

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

HODÁSZ NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv - Fedvényterv

M=1:10 000



Jelmagyarázat

Meglévő Tervezett

- Különleges területek (Kio)
Különleges mezőgazdasági üzemi területek (Kio-mű)
- Mezőgazdasági általános terület - szántó (Ma)
- Mezőgazdasági korlátozott használatú terület - gyepek (Mkor)
- Gazdasági erdő (Eg)
- Fontosabb külterületi mezőgazdasági út
- Magasfeszültségű vezeték
- Régészeti terület határa
- Védőtávolság határa és annak mértéke
- Beavatkozási terület határa

 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146. em@il.labbancz.a@gmail.com	MEGRENDELŐ: HODÁSZ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4336 Hodász, Kossuth út 2.	MUNKASZÁM: T-19/2025
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: HODÁSZ NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2025.10.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	MÉRETARÁNY: M=1:10 000

