



# Hodász Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához

Véleményezési  
dokumentáció



*„Baromfi tenyész  
telep”*

Tervező:

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

Hodász Nagyközség Településrendezési eszközeinek  
- módosítása a külterületen a település észak részén 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, valamint a 024 hrsz-ú út által közre zárt területre –

**Véleményezési dokumentáció**  
*„Baromfi tenyész telep”*

**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**

Közreműködő szakértő:



.....  
**Eichinger Edina**  
környezetgazdálkodási-  
környezetvédelmi  
szakmérnök  
K-9/2003  
Levegőtisztaság-védelem  
szakértő  
SZKV-1.2.  
Víz- és földtani közeg  
védelmi szakértő SZKV-1.3.  
Zaj- és rezgésvédelem  
szakértő  
SZKV-1.4

Hodász Nagyközség Településrendezési eszközeinek  
- módosítása a külterületen a település észak részén 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, valamint a 024 hrsz-ú út által közre zárt területre –

**Véleményezési dokumentáció**  
*„Baromfi tenyész telep”*

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>4</b>
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök	5
1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa	5
<b>2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA</b>	<b>6</b>
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
<b>3. BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE</b>	<b>19</b>
<b>4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>20</b>
4.1. Határozat tervezet	20
<b>5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>23</b>
5.1. Településképi előírások vizsgálata	24
5.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	26
5.3. Környezetvédelmi alátámasztó munkarész	28
5.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	29
<b>6. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>31</b>
6.1. A szabályozás kialakítása	31
6.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	33
6.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	34
<b>7. NYILATKOZATOK</b>	<b>37</b>
7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	37
7.2. A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat	37
<b>8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA</b>	<b>38</b>
<b>9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS</b>	<b>50</b>

## 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



## 1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök

A település közigazgatási területére a:

- 49/2010. (VIII.17.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Hodász Nagyközség Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos;
- 12/2010. (VIII.17.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Hodász Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

## 1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa

A **módosítás eljárásrendjét** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

A 66.§- ra figyelemmel a **településrendezési eszköz módosításának egyeztetése általános eljárás szerint történik**, mivel:

- új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó,

**új építési övezet kialakítása** történik.

**A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás általános eljárásként folytatható le.**

## 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.

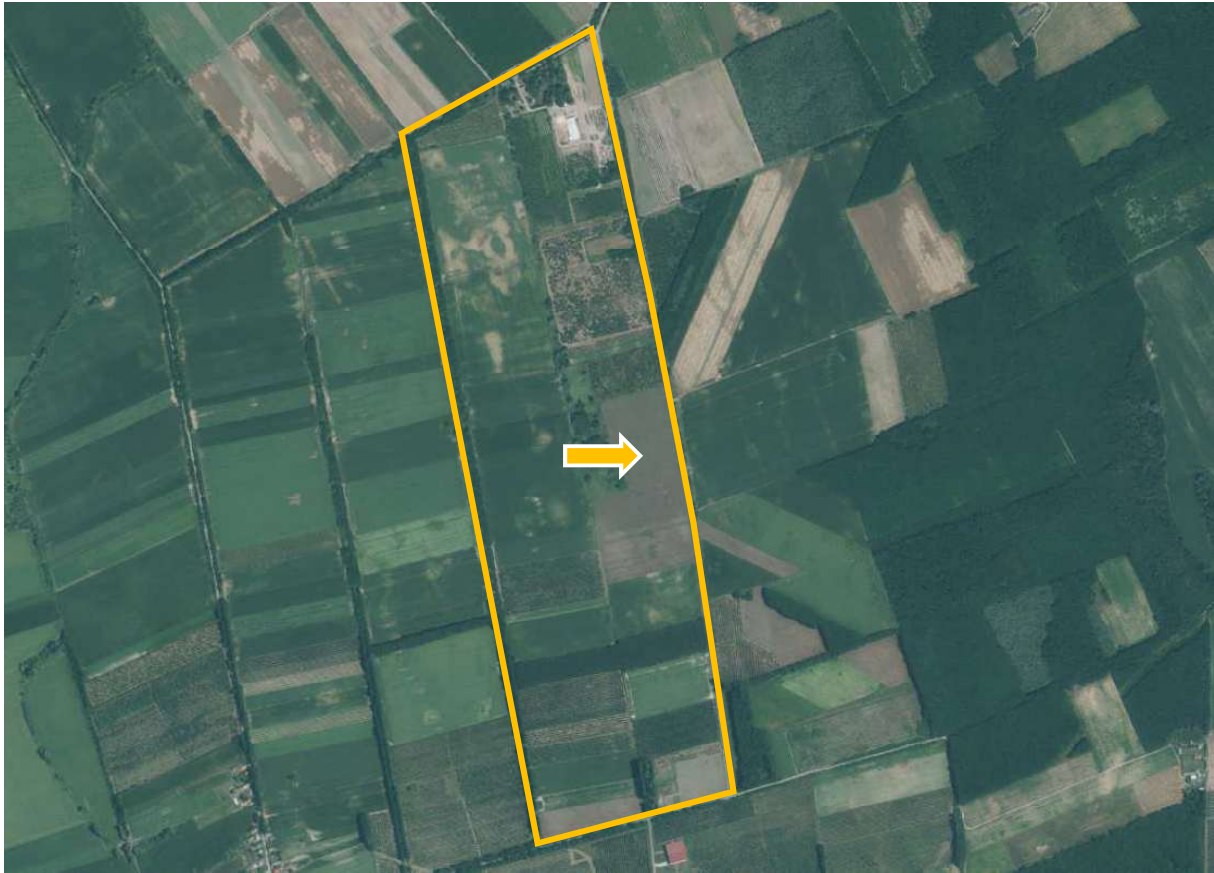
Vasúton a 110 -es számú Debrecen-Nyírbátor-Mátészalka vasútvonal és a 113-as számú Nyíregyháza-Mátészalka-Záhony vasútvonal érinti, melynek közös itteni megállási pontja van.

*Átnézeti rajz*



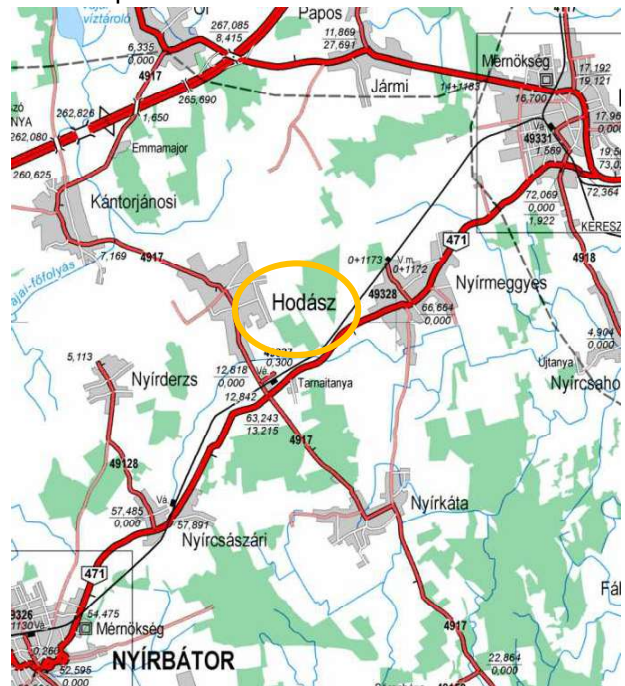
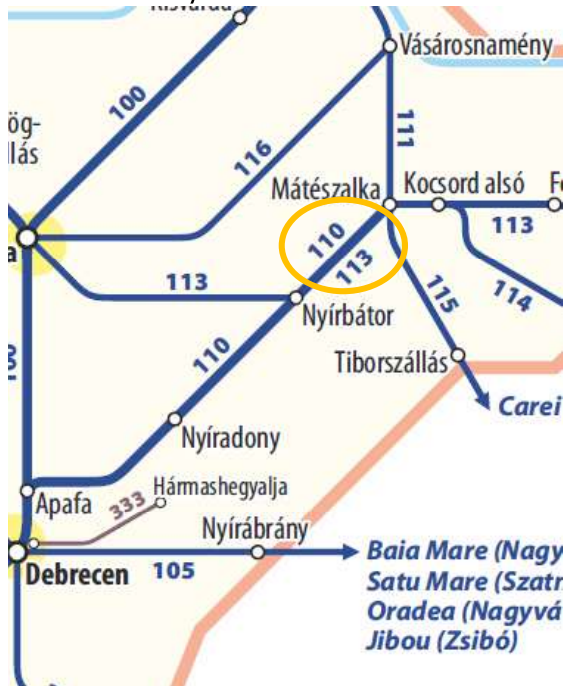
*(Forrás: saját szerkesztés)*

A tervezett fejlesztés külterületen a település észak részén 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, valamint a 024 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



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

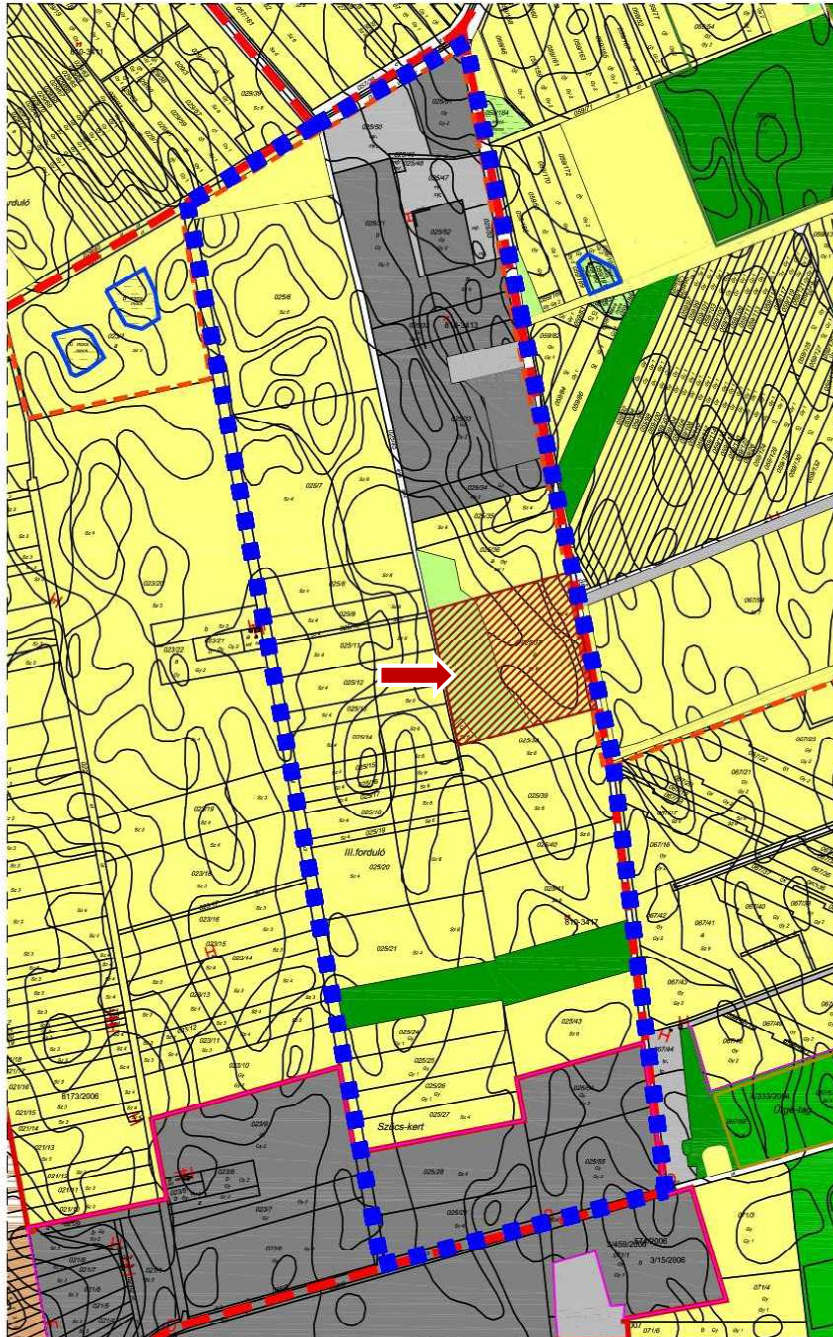
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



## 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)

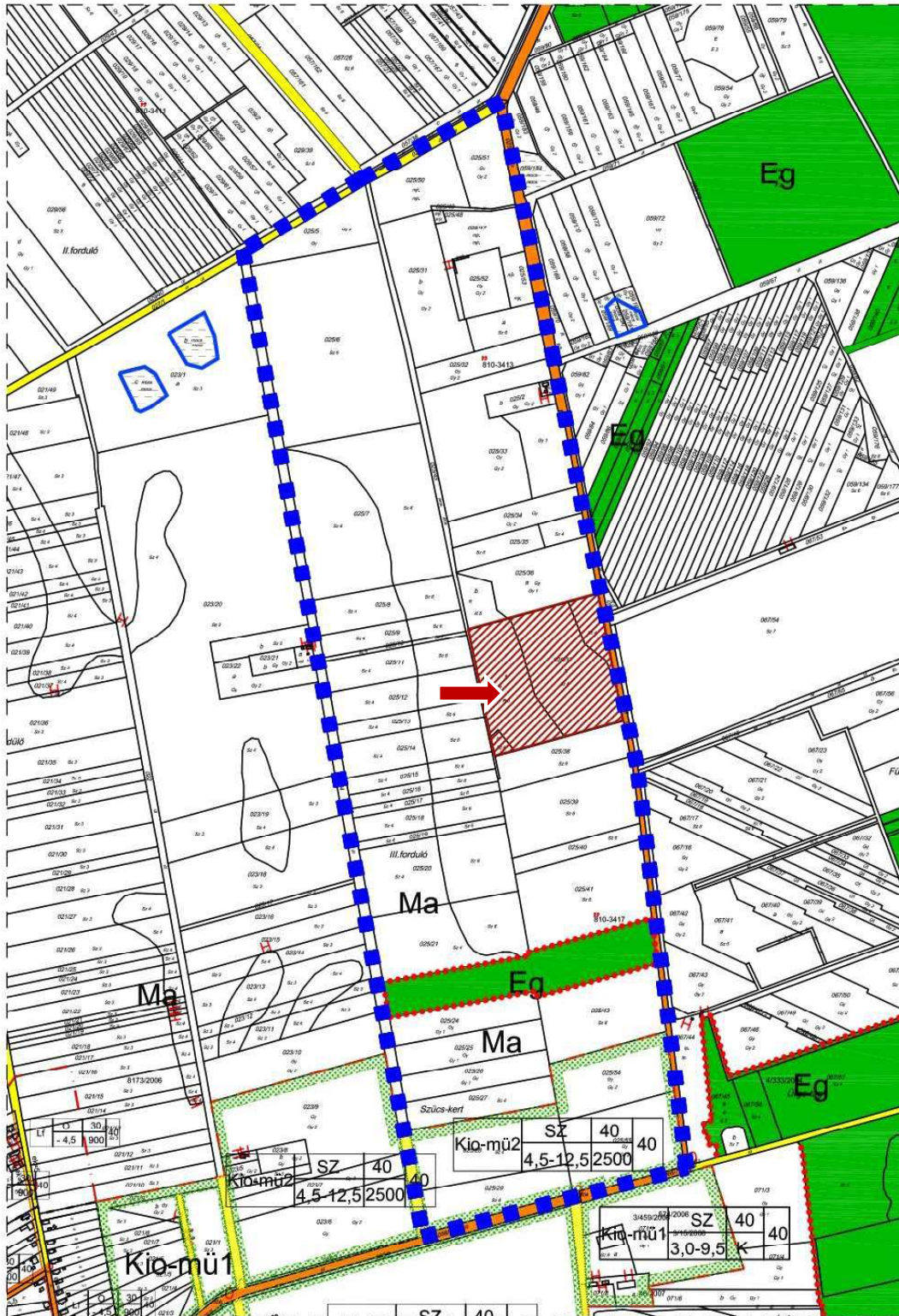
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területeket érint:

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



(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 telken / 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 m<sup>2</sup>-t, birtokközpont telkén a 30 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup> építhető be. A 150 m<sup>2</sup>- 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 sávszélességben 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 m<sup>2</sup>, 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 beépítéskor 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 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.*
    - 2., A 720-1500 m<sup>2</sup> között területnagyságú 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nettó területtel*

*2.2., Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %- áig, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-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.”*

## 2.4. Védelmi és korlátozó elemek

### 2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

## 2.4.2. Természetvédelem

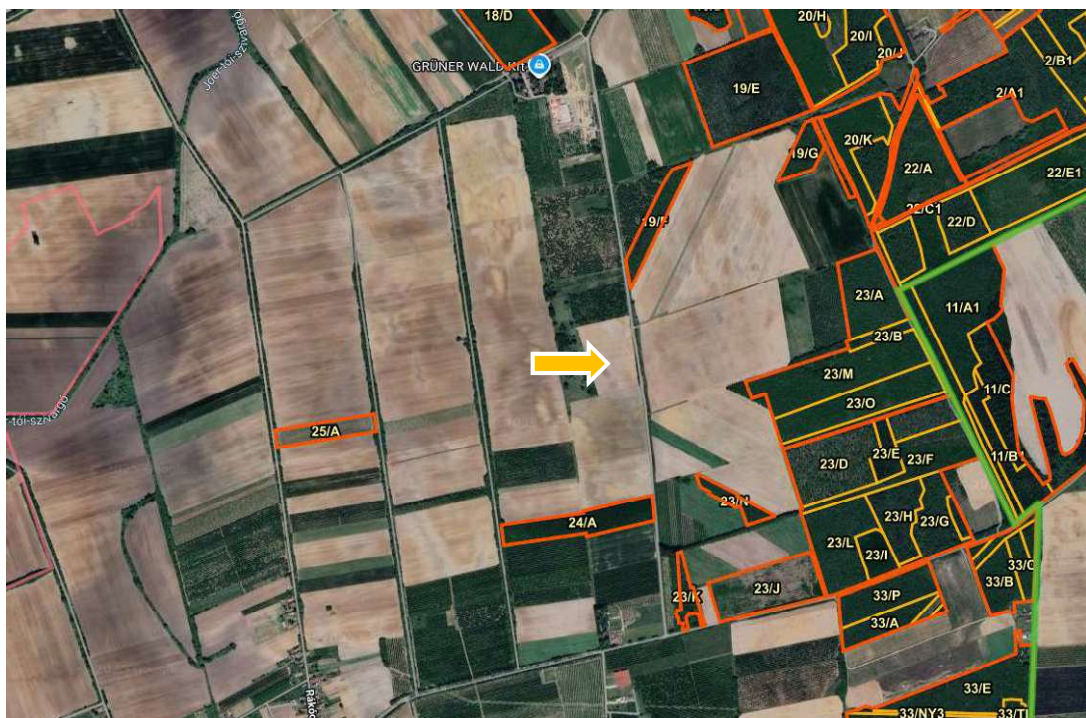
Természetvédelmi érintettsége a területeknek nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területet nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteivel.



(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. Jogsabályi 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 Termőhelyi 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*

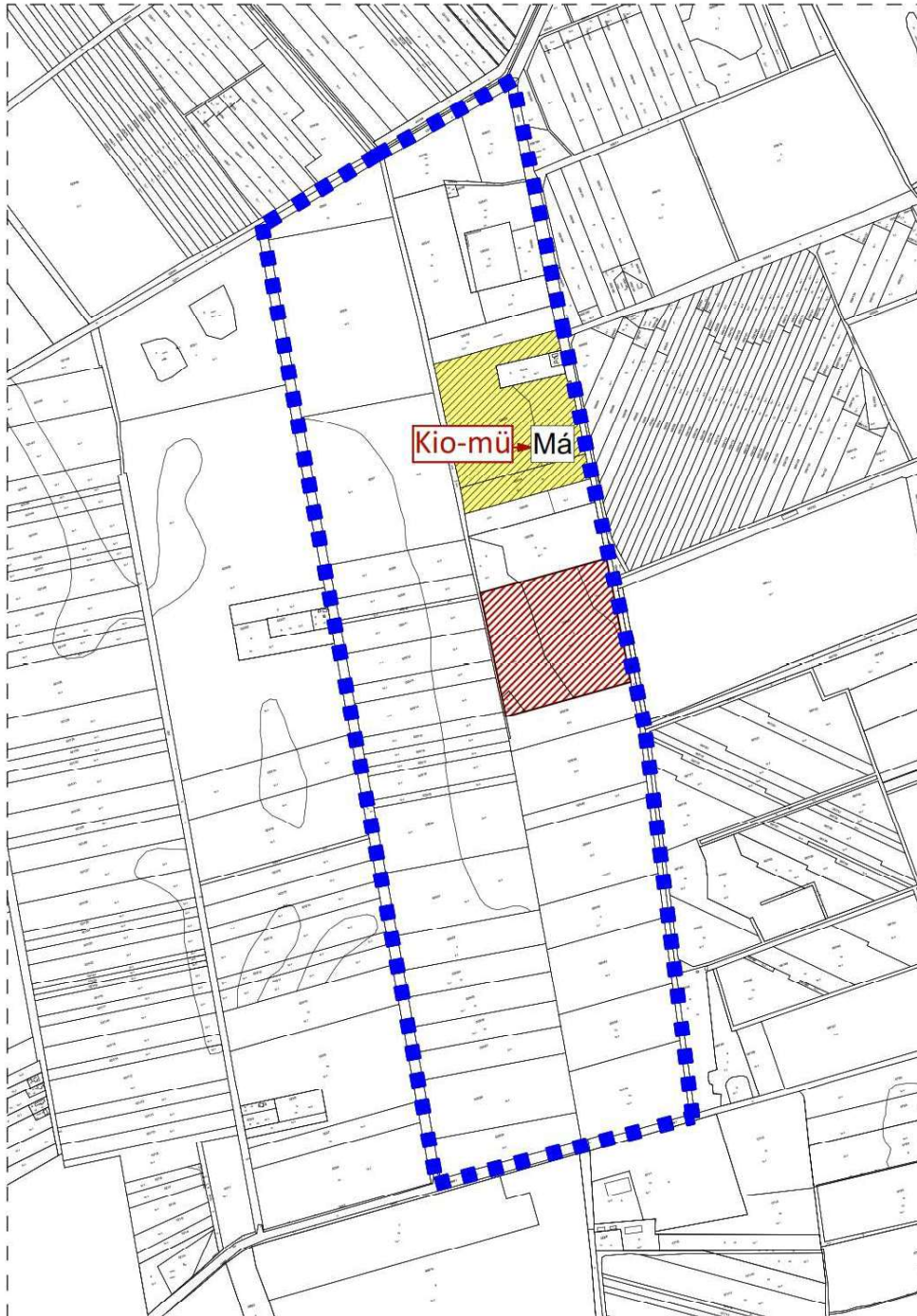
*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület 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 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 ingatlanok által érintett terület-felhasználás(ok) alapján – „mezőgazdasági általános” és „mezőgazdasági korlátozott használatú terület – gyp” 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.”

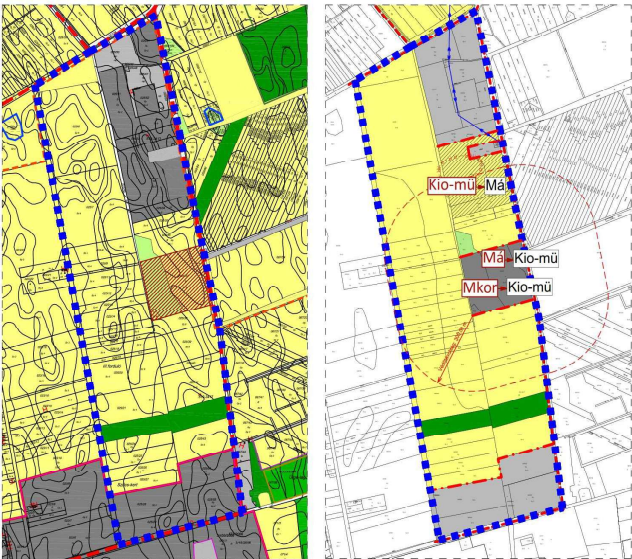
**A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra. A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található. A település közigazgatási területén, külterületen található meglévő mezőgazdasági üzemi terület (amely a településszerkezeti terven 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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) a) pontja szerinti csereterület biztosítása történik, nem új lakóterület kijelölésével. A követelmények ezért nem relevánsak.**

3. BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés					
1.	Külterület észak részén 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, valamint a 024 hrsz-ú út által közre zárt többben helyezkedik el.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása, illetve a meglévő mezőgazdasági üzemi terület egy részterülete csereterületként történő felhasználása, visszasorolása a rendeltetéshez.	- szántó (Sz4, Sz6) - rét (R5) - gyümölcsös (Gy1, Gy2)	- mezőgazdasági terület - szántó (Má) - mezőgazdasági korlátozott használatú terület – gyep (Mkor) - különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mű)	3,69 2,24 6,64	13,65 8,29 4,65	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio- mű) - mezőgazdasági terület – szántó (Má)	5,93 6,64	4,16 24,57	-					
							Alapvető településrendezési követelmények és hatásai					A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.			
							A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felméréseivel készült a dokumentáció.								
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a teletkömbön belüli kialakult állapotra.								
							A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.								
							Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.								
							A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.								
							Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.								
							Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás során kialakított telepek elhelyezkedése és megvalósuló alkalmazott technológia az emberi életminőséget negatívan nem befolyásolja.								
							Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.								
							A hazai ellátásbiztonság elve: az élelmiszerellátás-lánc - a rendeltetés kialakításával bővülő szintje – újabb elemmel tovább erősödik.								
							A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.								
							A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.								

## 4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

### 4.1 Határozat tervezet

**Hodász Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2025. (..... ..) KT. számú határozata**

Hodász Nagyközség településszerkezeti tervéről és leírásáról szóló  
a 49/2010. (VIII. 17.) Kt. számú határozat módosításáról

Hodász Nagyközség Önkormányzatának Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

**2025. .... napjával módosítja** Hodász Nagyközség településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **49/2010. (VIII.17.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**

a) külterületen a település észak részén 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, valamint a 024 hrsz-ú út által határolt területen területet érintően, **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**

**A terv leírása szerinti mértékben az mezőgazdasági terület - szántó, mezőgazdasági korlátozott használatú terület-gyep, valamint különleges mezőgazdasági üzemi terület módosul különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi és mezőgazdasági terület - szántó terület-felhasználásra.**

*1. számú melléklet:* T-1/B rajzszámú, T-08/2025 munkaszámú tervlap

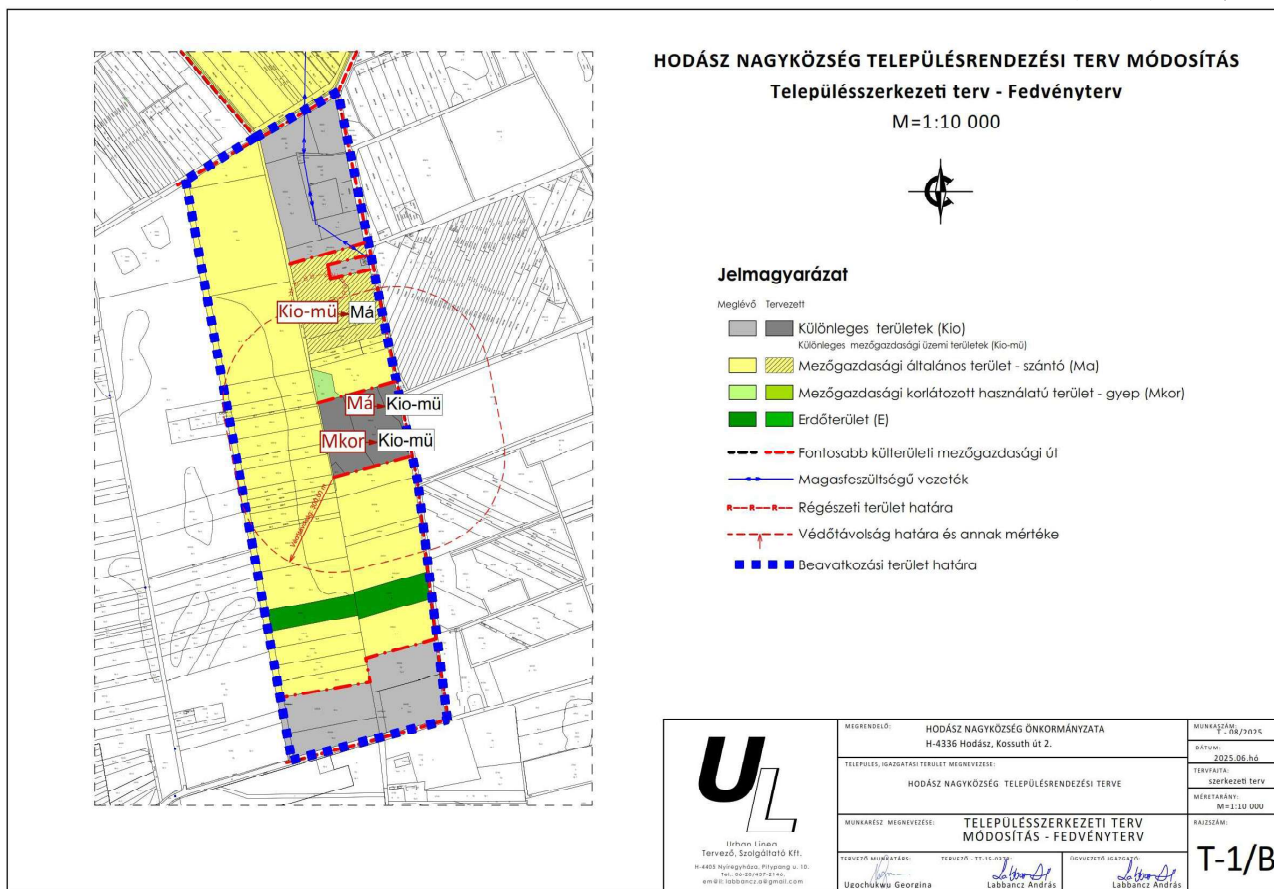
*2. számú melléklet:* Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Hodász, 2025 .....hó ....nap

Nagy Krisztián  
polgármester

Dr. Szuchánszki Rita Tünde  
jegyző



2. melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati határozathoz

**a) a Határozat kiegészül a III/A fejezet előírásaival:**

„III/A fejezet

Hodász igazgatási területén a következő terület-felhasználási változásokat jelöltük a Településfejlesztési koncepcióval összhangban az alábbiak szerint:

- Különleges mezőgazdasági üzemi területből mezőgazdasági-szántó terület kialakítása (025/3334 hrsz-ú telkeken)  
Terület mérete: 6,64 ha
- *Mezőgazdasági-szántó területből különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kialakítása (025/37 hrsz-ú telek)*  
Terület mérete: 3,69 ha
- *Mezőgazdasági korlátozott használatú – gyep területből különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kialakítása (025/37 hrsz-ú telek)*  
Terület mérete: 2,24 ha”

**b) a Határozat kiegészül a III/B fejezettel az alábbiak szerint:**

„III/B fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-1 jelű igazgatási területre készült Településszerkezeti tervet a T-08/2025 munkaszámú T-1/B jelű településszerkezeti terv fedvényterv tervezési területtel felülírja, melyet az 1. melléklet tartalmaz.”

## 5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

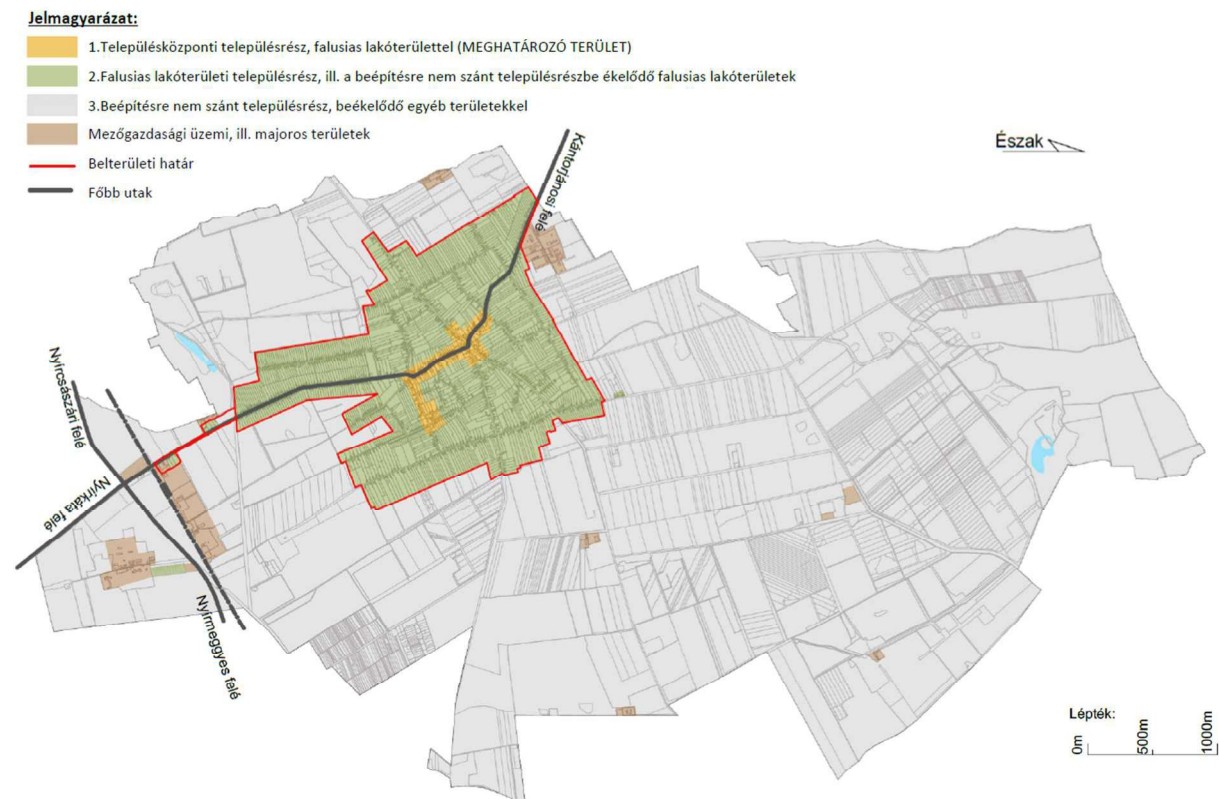
1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezeti vizsgálati dokumentációk a területre vonatkozóan a munkarészeket (tájrendezés) részletesen kidolgozták. Terjedelmük miatt jelen dokumentációhoz önálló dokumentumként kerülnek csatolásra.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezeti vizsgálati dokumentációk a területre vonatkozóan a munkarészeket (környezetvédelem) részletesen kidolgozták. Terjedelmük miatt jelen dokumentációhoz önálló dokumentumként kerülnek csatolásra.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem változtatja (módosítja vagy egészíti ki) meg település infrastruktúrahálózatának települési szintű elemeit, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet (szerkezeti, strukturális változásokat, új kapacitási igényeket nem idézve elő a jelenlegi hálózatban), így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

## 5.1. Településképi előírások vizsgálata

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:

### 1. melléklet a ...../2017 (.....) Önkormányzati rendelethez A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



*„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 elhelyezésein 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 félnyeregtetős 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.”*

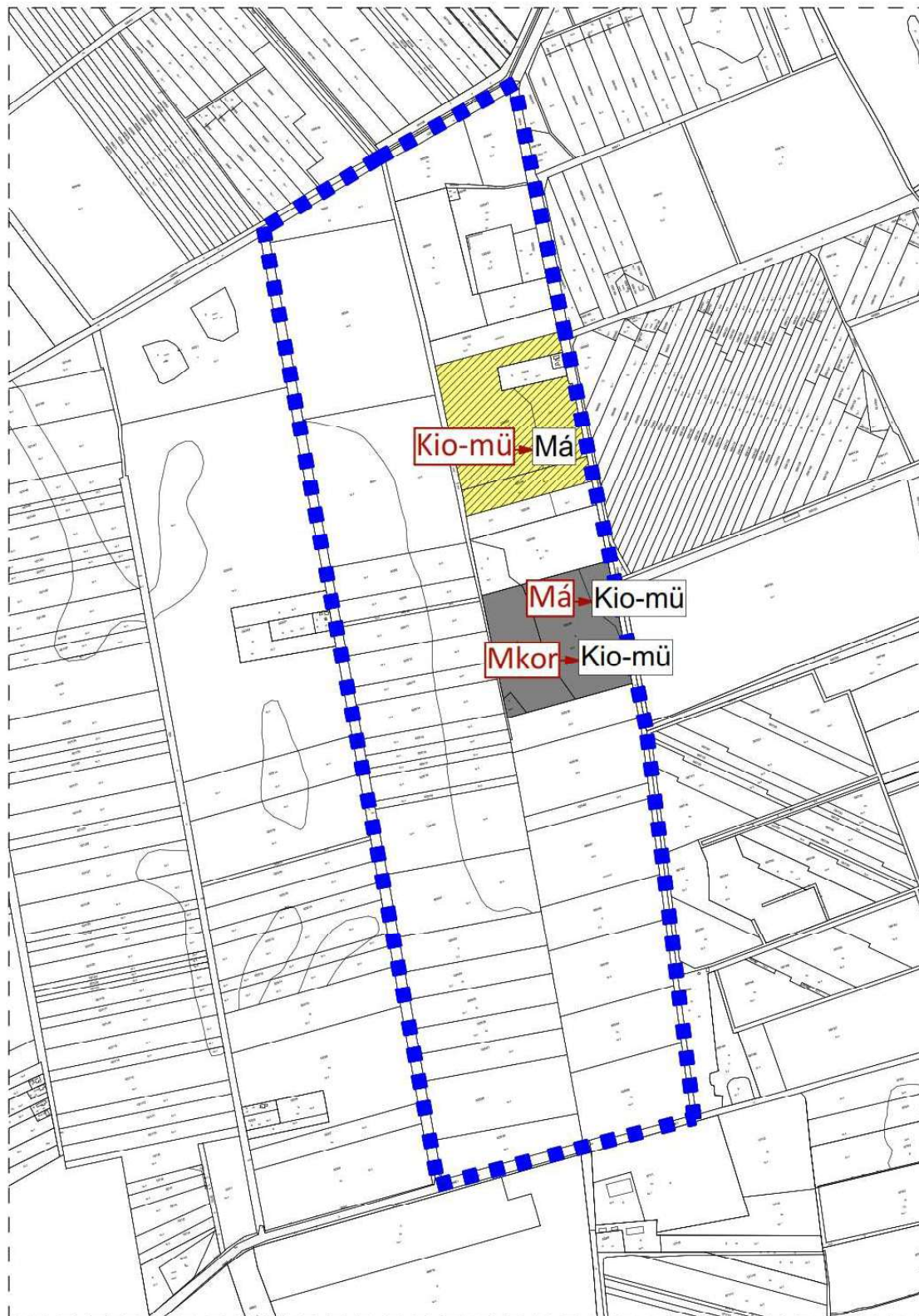
A településképvédelméről szóló helyi rendelet 16.§ (2) bekezdése (védőfásítás) állategészségügyi szempontok ágazati szabályozás miatt (magasabb rendű előírások/jogszabályok) nem érvényesülhet, megvalósítása nem lehetséges. A magasabb rendű előírások miatt a joghely módosítása nem szükséges.

## 5.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<b>12.§ (1)</b> Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A tervezett terület a Hodász/Nyírmeggyes közigazgatási határhoz cca. 1000 méterre helyezkedik el.
<b>(2)</b> 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.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor nem került igénybevételekre sem zöldterület, sem erdőterület.
<b>(3)</b> A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha <b>a)</b> 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	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételekre került 5,93 ha mezőgazdasági terület – általános és korlátozott terület (Má, Mkor). Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mű). A módosítás során: <b>- +5,93 ha új beépítésre szánt terület alakul ki</b> beépítésre nem szánt területből; <b>- +6,64 ha csereterület került felhasználásra különleges mezőgazdasági üzemi területből mezőgazdasági általános területbe</b> <b>A 6,64 ha terület meghaladja a kompenzációhoz szükséges küszöbértéket (5,93 ha) ezért a feltétel teljesül.</b>
<b>b)</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.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor csereterület rendelkezésre áll.
<b>(4)</b> 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.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor csereterület rendelkezésre áll, zöldterület kijelölése nem történt.
<b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.

**(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 módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.



(Forrás: saját szerkesztés)

### **5.3 Környezetvédelmi alátámasztó munkarész**

A munkarész, az 1. beavatkozási pontra vonatkozóan elkészült, melyet terjedelmük miatt külön dokumentumban került csatolásra.

## 5.4. Jogsabályi követelményeknek való megfelelés

### 2023. évi C. tv:

3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

#### ***A településrendezésben érvényesítendő építészeti alapelvek és a megfelelés igazolása***

<b><i>Építészeti alapelvek</i></b>	<b><i>a megfelelés igazolása</i></b>
a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve,	meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
a szükséges minimum elve,	valós igények és a jelen állapot felméréssel készült a dokumentáció.
a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve,	a településtervezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a teletkömbön belüli kialakult állapotra.
a természeti rendszerek megőrzésének elve,	természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények	a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.
a barnamezős területek elsődlegességének elve,	a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
az építészeti örökség megővésének és méltó hasznosításának elve,	a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.
az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve,	a módosítás során kialakított telepek elhelyezkedése és megvalósuló alkalmazott technológia az emberi életminőséget negatívan nem befolyásolja.
Akadálymentességre vonatkozó követelmények	nem releváns
a hazai ellátásbiztonság elve,	az élelmiszerellátás-lánc - a rendeltetés kialakításával bővülő szintje – újabb elemmel tovább erősödik.
a digitalizáció elve,	a módosítás során a nyilvánosság elektronikus felületeken keresztül is biztosított
a szabályozó felelősségének elve.	a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

### 74. §

#### ***a településtervek készítése, módosítása során alkalmazandó alapvető településrendezési követelmények:***

A településfejlesztés és **a településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdekek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

A 74.§ (2) követelmények	Módosítás érintettsége	Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése
<b>(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni</b>		
<i>a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,</i>	<b>0</b>	A településen lévő nemzeti kegyhely a tervezési területtől cca. 3,00 km-re helyezkedik el, így érdemben a vallási közösségek működési feltételére nincs hatással. A módosítás nem befolyásolja ezen pont további elemeit.
<i>b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,</i>	<b>0</b>	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
<i>c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,</i>	<b>1</b>	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
<i>d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,</i>	<b>1</b>	A módosítással új munkahelyek jöhetnek létre.
<i>e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,</i>	<b>0</b>	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.
<i>f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,</i>	<b>1</b>	A módosításnak a közvetlen környezetre és a mikroklimatikus viszonyokra van hatása. A minimális zöldfelületek és a határoló erdőterületek biztosításával a tájvédelem és a felszíni vizekkel való takarékos gazdálkodás is megvalósulhat.
<i>g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,</i>	<b>0</b>	A módosítás ezen érdekeket értékeli, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, mely a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.
<i>h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.</i>	<b>0</b>	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

## 6. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK

### 6.1. A szabályozás kialakítása

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 területfelhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési hátterét biztosítani tudja.*

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.) teljesíthetőek, a kiválasztott ingatlanokon belül kialakításra tervezett „különleges mezőgazdasági üzemi terület”-ek kijelölésével:

- a tervezett új beépítésre szánt terület nem érinti a szomszédos település (Nyírmeggyes) közigazgatási határától számított 250,0 méteres sávot;
- a tervezett új beépítésre szánt területek csereterületei - a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerint – a 025/33-34 hrsz-ek a tervezési területen belül helyezkednek el;
- a szabályozási tervlap módosítása során a településszerkezeti tervlappal nem összhangban lévő üzemi területek is megjelenítésre kerülnek a 025/47-53, 025/31-32 hrsz-ú ingatlanokon, ezzel megszűnik a településrendezési eszközök egyes tervei közötti ellentmondás;
- az újonnan megjelenített területek „Kio-mű1” jelű építési övezetbe kerültek besorolásra, mivel a folytatott tevékenység nagyüzemi állattartást nem foglal magába (az építési övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ már tartalmazza, jogszerűen);
- a telepek rendeltetés szerű működéséhez tartozó védelmi övezetek csak a település közigazgatási területét érintik;
- a védelmi övezetek beépítésre szánt területet nem érintenek, így az elsődleges rendeltetéseket korlátozó következmény nem alakul ki;
- a település közigazgatási területén belül mezőgazdasági üzemi területek építési övezete már van kialakítva, azonban jelen módosítás során újonnan kerülnek kialakításra az arra vonatkozó egyedi előírások, illetve meghatározásra a normatív értékek.

A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

*„Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mű4 jelű)*

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mü4 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.

**A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség.**

(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.

**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.**

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

**Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.**

(4) 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.**

(5) A Kio-mü4 jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.

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

(6) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m<sup>2</sup> 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. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.”

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

## 6.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

**1.§ Hodász Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 15/2005. (VII. 08) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ.) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő kerül:**

„1. §.

A rendelet hatálya és alkalmazása

(1) A rendelet hatálya Hodász Nagyközség teljes igazgatási területére kiterjed.

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembevételével szabad.

~~(3) A rendeletet és a külterületre vonatkozó T-2, T-2/A fedvényterv valamint a belterületre vonatkozó T-3 rajzszerű Szabályozási terveket együtt kell alkalmazni.~~

**(3) A rendeletet és a**

**a) T-2 külterületi szabályozási tervlapot,**

**b) T-57/2020 munkaszámú T-2/A Külterületi Szabályozási Fedvénytervet,**

**c) T-08/2025 munkaszámú T-2/B Külterületi Szabályozási Fedvénytervet,**

**d) T-3 Belterületi Szabályozási terveket**

**együtt kell alkalmazni.**

**2. §. A Rendelet kiegészül a 8/B.§ előírásaival:**

„Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mü4 jelű)

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mü4 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, vízvezető árkok partjától.

(5) A Kio-mü4 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 m<sup>2</sup> 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. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.”

### 6.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

#### HODÁSZ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2025. (.....) önkormányzati rendelete

##### Hodász Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2010 (VIII.17.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Hodász Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete, –külterületen a település észak részén 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, valamint a 024 hrsz-ú út által határolt területen belül állattartó telepek szabályozott területeinek és a meglévő mezőgazdasági üzemi terület egy részterülete csereterületként történő felhasználása, visszasorolása a rendeltetéshez;

[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,  
erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,  
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,  
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság  
Nemzeti földügyi Központ,  
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,  
honvédelmért felelős miniszter  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Országos Vízügyi Főigazgatóság,  
Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,  
véleményének kikérésével,  
továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,  
valamint Hodász Nagyközség településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 8/2017 (VI.27.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

#### 1.§ Hodász Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról

**szóló 15/2005. (VII. 08) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ.) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő kerül:**

„1. §. (3) A rendeletet és a

- a) T-2 külterületi szabályozási tervlapot,
- b) T-57/2020 munkaszámú T-2/A Külterületi Szabályozási Fedvénytervet,
- c) T-08/2025 munkaszámú T-2/B Külterületi Szabályozási Fedvénytervet,
- d) T-3 Belterületi Szabályozási terveket

együtt kell alkalmazni.”

**2. §. A Rendelet kiegészül a 8/B.§ előírásaival:**

„Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mü4 jelű)

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kio-mü4 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-mü4 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 m<sup>2</sup> 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. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.”

**3.§ A Rendelet kiegészül a 3. melléklettel, mely jelen rendelet 1. mellékletét képezi.**

**4.§ Ez a rendelet a 2025. .... hó ..... napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.**

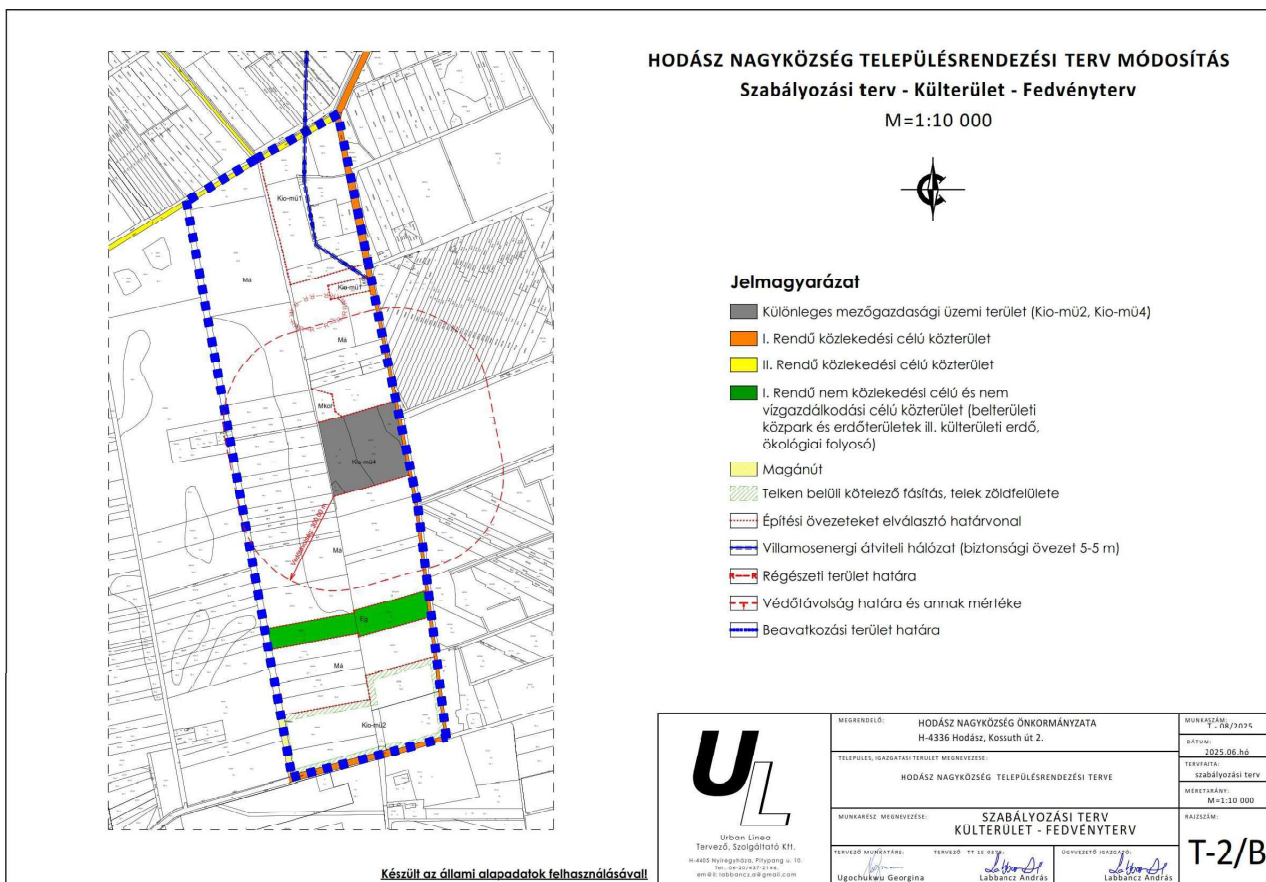
Nagy Krisztián  
polgármester

Dr. Szuchánszki Rita Tünde  
jegyző

**ZÁRADÉK:**

A rendelet 2025. .... hó ..... napján került kihirdetésre.

Dr. Szuchánszki Rita Tünde  
jegyző



**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

 Urban Lineo Tervező, Szolgáltató Kft. <small>H-4403 Nagykőrös, Pf.104. sz. 10.                  Tel: +36-23-247-2144                  www.urbanlineo.com</small>	MEGRENDELŐ:	HODÁSZ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4336 Hodász, Kossuth út 2.	MUNKAZÁR: T/8/2020
	TELEPÜLÉS, IRADATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉS:	HODÁSZ NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	DÁTUM: 2025.06.04
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	<b>SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET - FEDVÉNYTERV</b>	TITKOS: szabályozási terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TERVEZŐ: T/11/2025	MEGRENDELŐ IRADATÁSA: M=1:10 000
	Ügyvezető:	Ügyvezető:	HAJTSZÁM: <b>T-2/B</b>

## 7. NYILATKOZATOK

### 7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

### 7.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során a biológiai aktivitás érték változás egyenlege pozitív.

Kelt.: Nyíregyháza, 2025. június hó 16. nap.



.....  
Labbancz András  
okl. településmérnök

## 8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv),
  - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen			Hatályos terv szerinti tervezési területen			Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	55,66	3,82	6,86	3,82	6,86	0	0	0	0	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	15,90	14,91	93,77	14,07	88,49	-0,84	-5,28	0	0	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
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	érinti	3,82	3,82	100	3,82	100	0	0	0	0	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	51,51	51,51	100	46,42	90,12	-5,09	-9,88	-	-	
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

1. Erdőgazdálkodási térség		
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	55,66 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	3,82 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	0,00 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	3,82 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	51,51 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1):</b> A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében a módosítás során új erdőterület kijelölésre nem került. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el.</b>	

2. Mezőgazdasági térség		
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	15,90 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	14,91 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-0,84 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	14,07 ha
<b>x 0.75 ≤ (B); és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.</b>		

12. Erdők övezete		
<b>követelmény:</b>	MaTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	3,82 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	3,82 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	0,00 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	3,82 ha
<b>követelmény:</b>	MaTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	területe az MTrT -ben (A)	51,51 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	51,51 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	-5,09 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	46,42 ha
<b>követelmény:</b>	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajfajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

<b>23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) d:</b> A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) egyéb város, vagy	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 5.§ (5):</b> Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia nem készül.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (1):</b> Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	653,45 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	125,69 ha
	új fejlesztési területek (C):	5,93 ha
<b>a település belterületének és beépítésre szánt (653,45 ha) területének 20%-át (130,69 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (125,69 ha) nem haladják meg (19,23 %).</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	települési térség területe (A):	577,56 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	125,69 ha
<b>a települési térség (653,45ha) területének 20%-át (130,69 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (125,69 ha) nem haladják meg (19,23 %).</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (4):</b> Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (5):</b> A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területeként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.</b>	

Hodász Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (1):</b> Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (2):</b> 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett új gazdasági területek meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett jön létre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (3):</b> Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A tervezett fejlesztés a védelmi övezet, a lakóterületektől tartandó minél nagyobb távolság, illetve az egyes állattartó telepek közötti állategészségügyi védelmi zónák miatt, ilyen telkeken vagy telekcsoportokon – vizsgálatukat követően – nem helyezhető el, arra nem alkalmasak.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5):</b> Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás nem érintett ilyen terület-felhasználással.</b>

<b>24. Térségi együttműködések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 8.§ (2):</b> A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,</li> <li>b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,</li> <li>c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások),</li> <li>d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és</li> <li>e) a kerékpárút-hálózat folytonosságát.</li> </ul>
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.</b>

<b>26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 10.§ (1):</b> A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszer és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció nem készül.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 10.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 10.§ (3):</b> A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.</b>

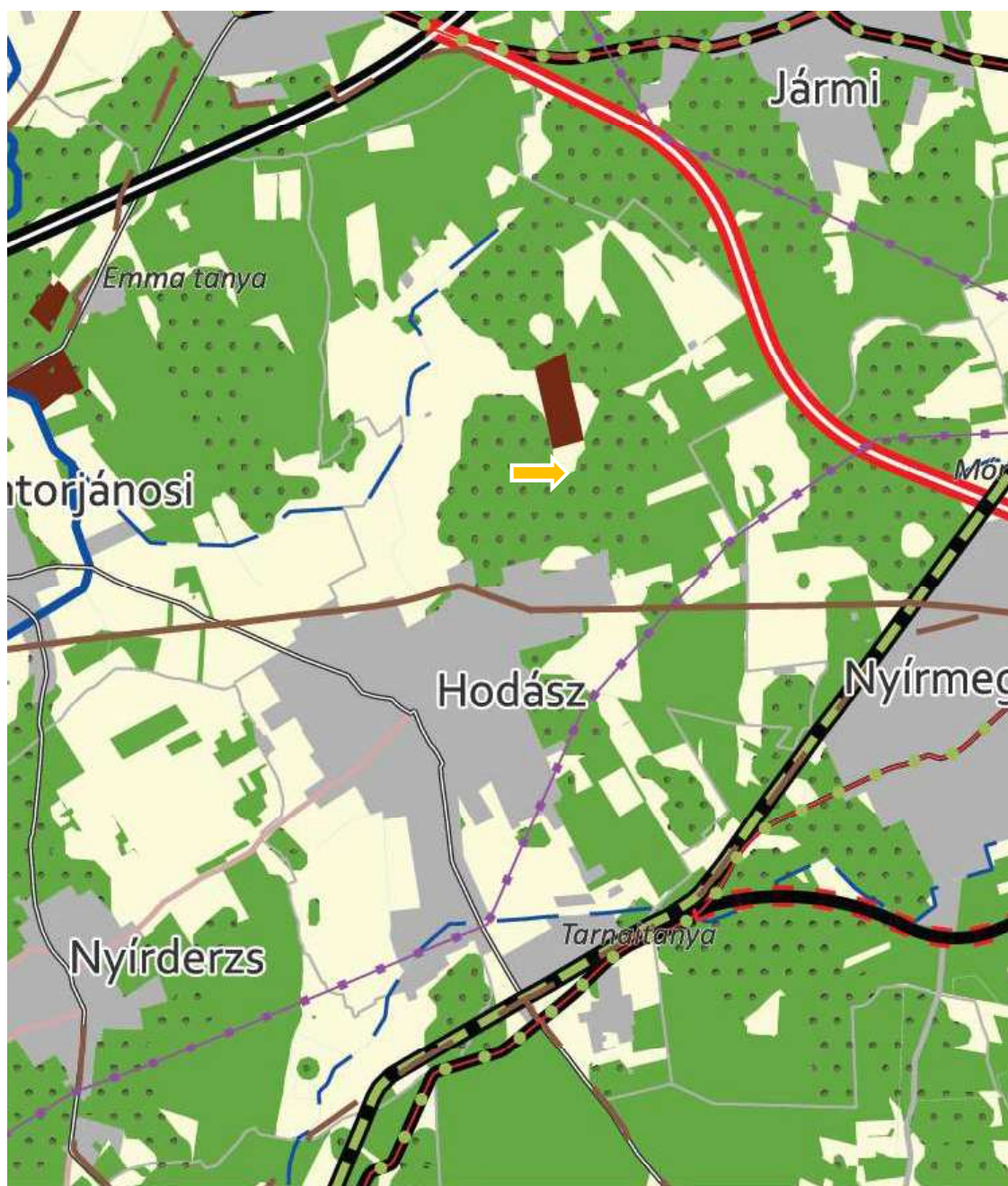
<b>28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1)</b> A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2)</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3)</b> Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.

Hodász Nagyközség Településrendezési eszközeinek módosításához  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

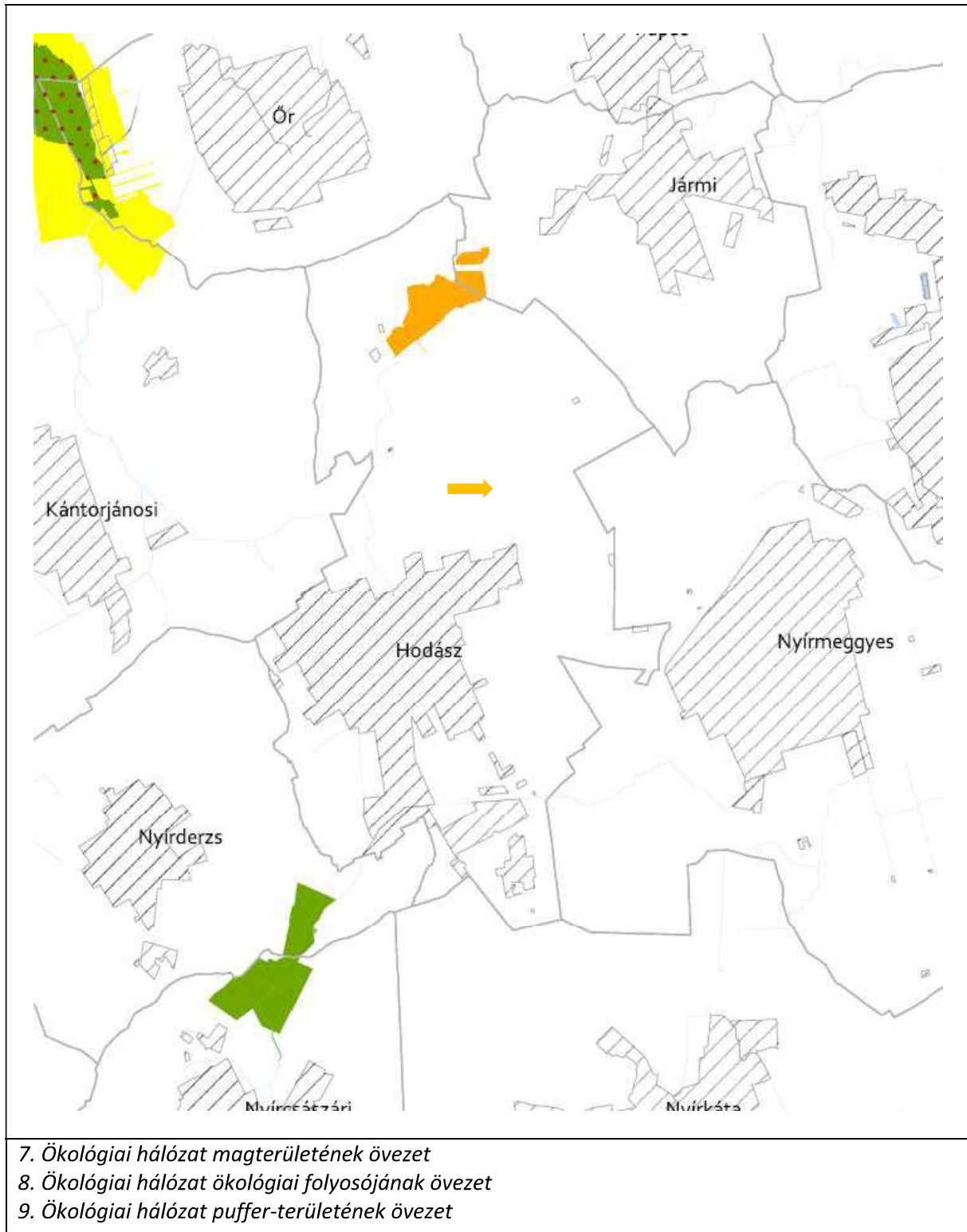
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.
követelmény:	<i>9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4): A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.</i>
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.

### RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékleteinek kivágatai



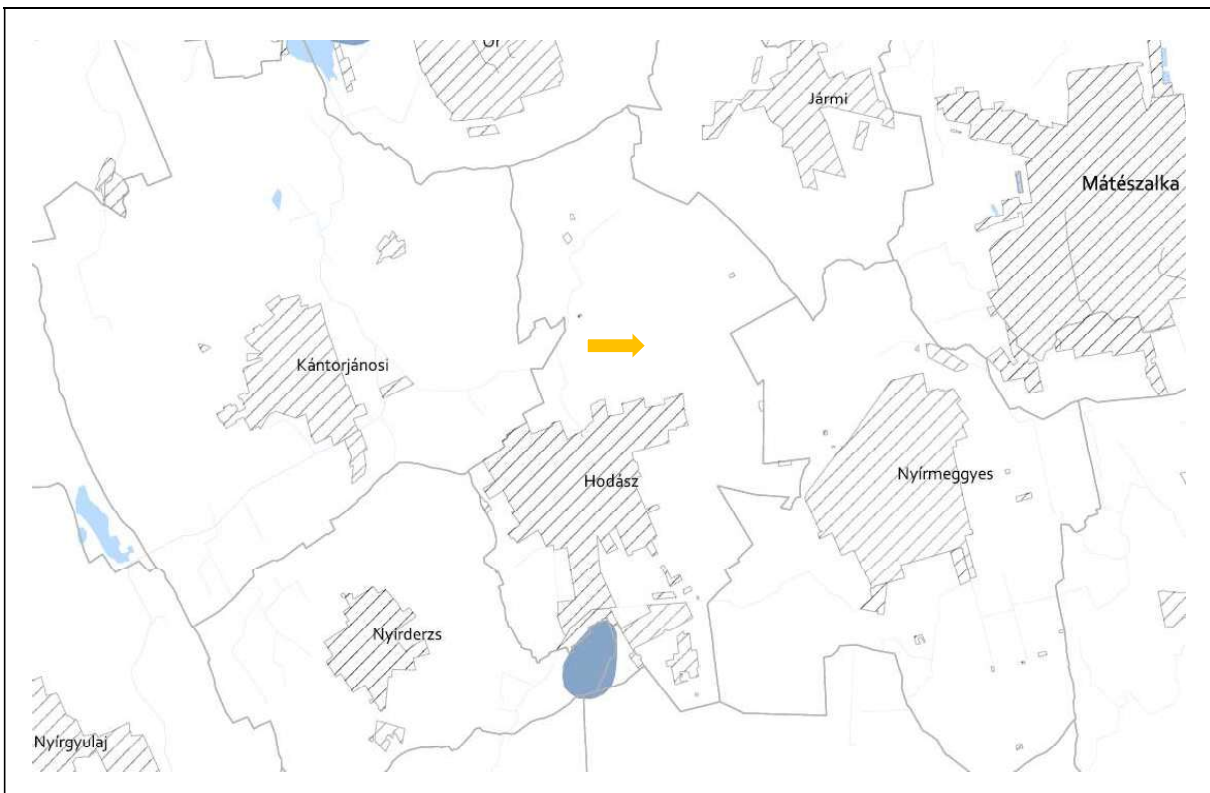
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



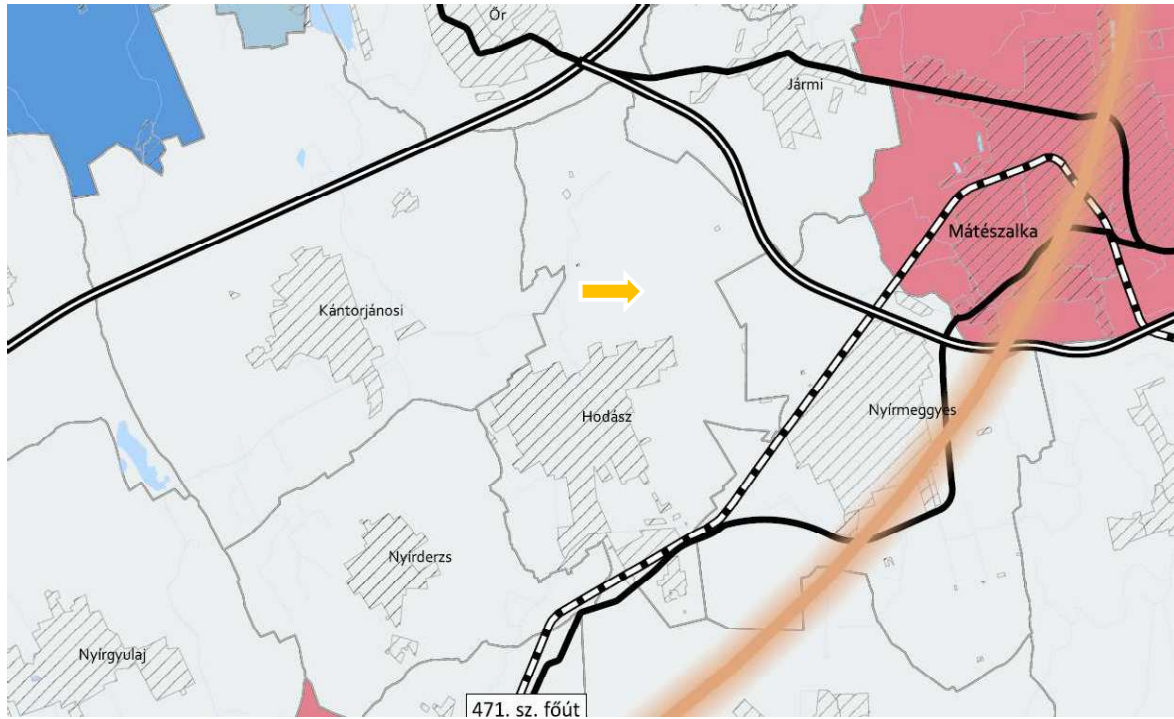


12. Erdők övezete

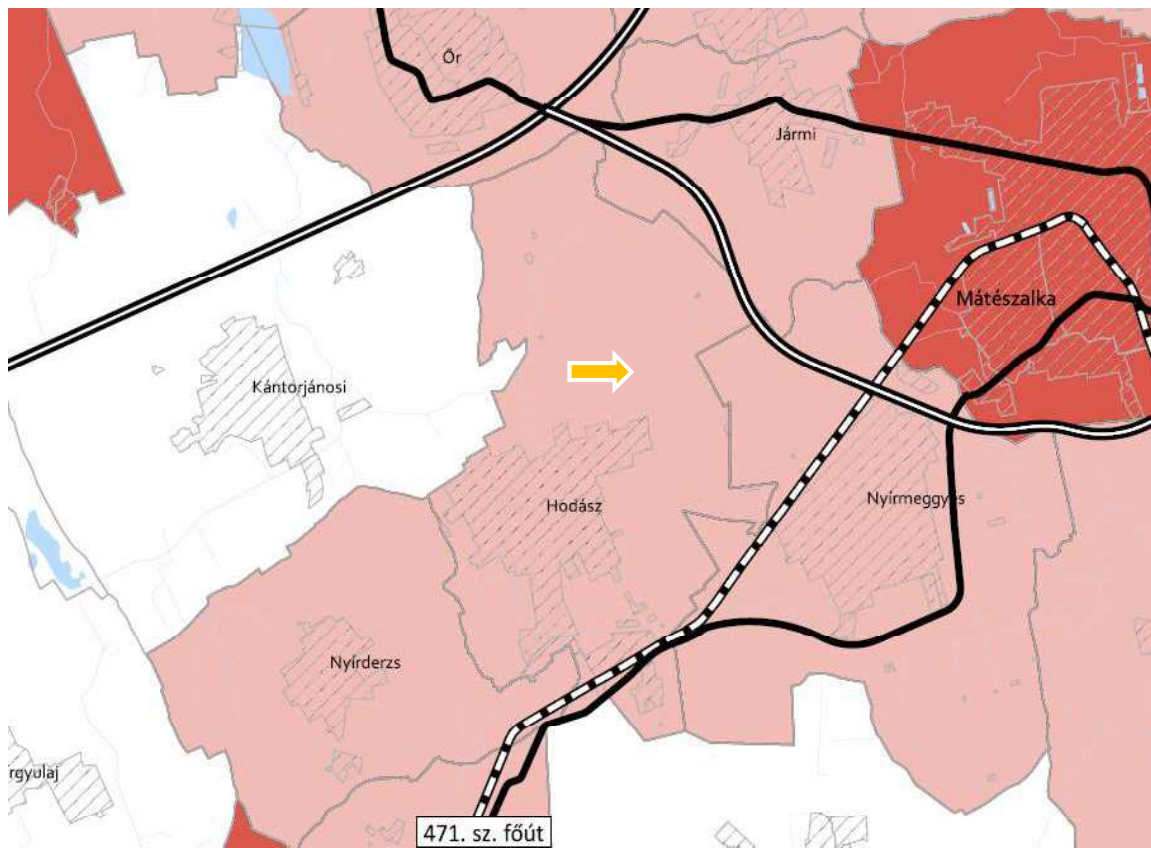
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



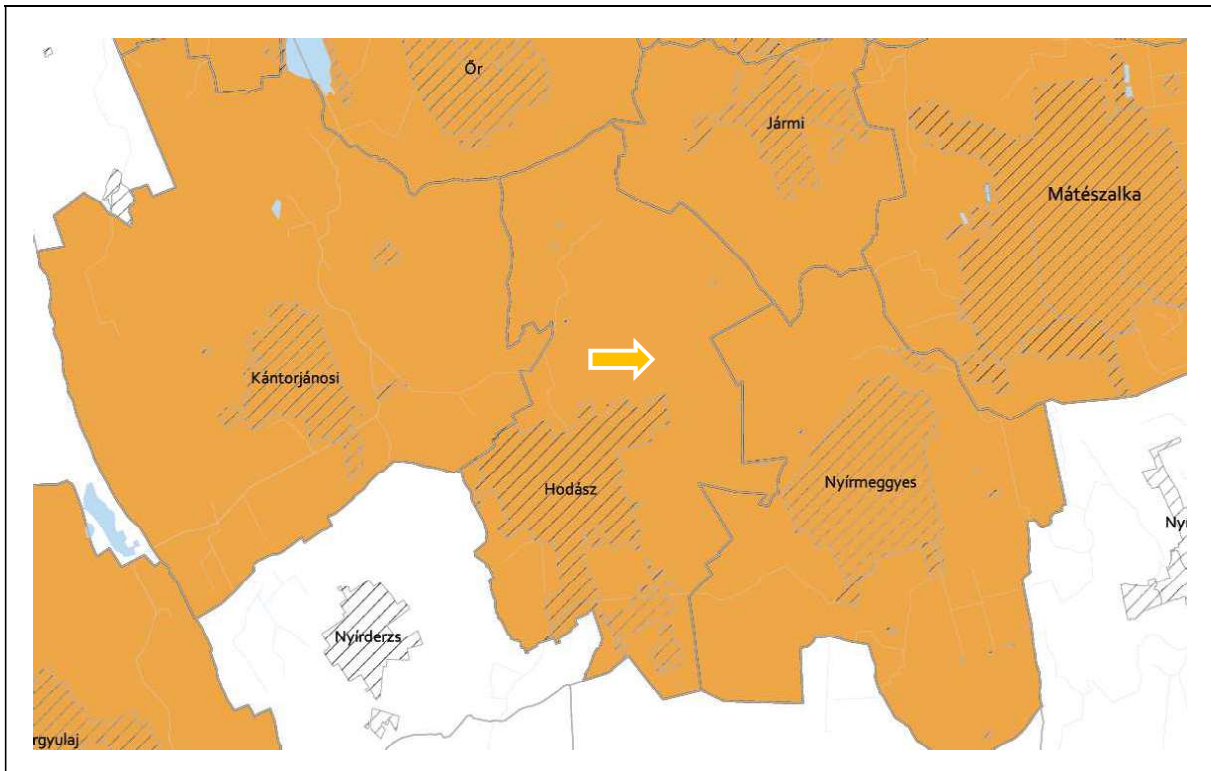
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



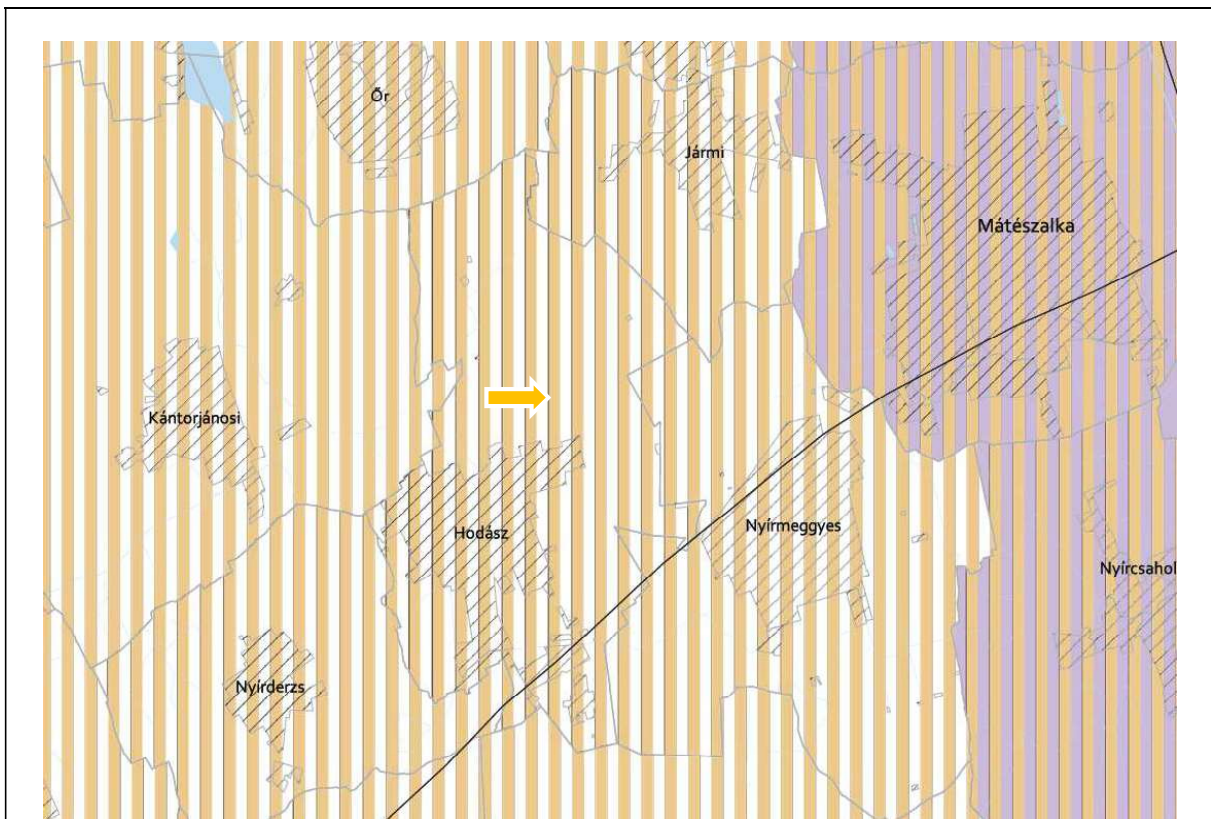
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



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

## 9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* -26,59 érték
- *Területváltozást követő érték:* +28,72 érték
- *Az aktivitás érték változása összességében és előjele* + 2,13 érték

### Hodász Nagyközség jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
<b>1.</b>	<b>Általános használat típusa</b>	<b>értékmutató (pont/hektár)</b>		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	6,64	4,65
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,93	21,94
<b>Összesen:</b>				<b>26,59</b>

### Hodász Nagyközség változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
<b>1.</b>	<b>Általános használat típusa</b>	<b>értékmutató (pont/hektár)</b>		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	5,93	4,15
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	6,64	24,57
<b>Összesen:</b>				<b>28,72</b>

