



Nyírbács Község Településrendezési Tervének módosításához

Telepítési
tanulmányterv



„Állattartó telepek”



Tervező:

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

2026.

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 telepek”

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	11
2.5. Rendezési alapelvek	14
2.6. A településképi követelmények	18
3. A BEÉPÍTÉSI TERV	20
4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	23
4.1. Közlekedés	23
4.2. Vízellátás	23
4.3. Gázellátás	23
4.4. Szennyvízhálózat	23
4.5. Elektromoshálózat	23
5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	24
6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	25
7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	30
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása	30
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	30
8. ÖSSZEGZÉS	33

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Nyírákó Község 081/10 és 081/11 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építető (célmegvalósító (Baromfi-Coop Kft.) 1 db 12 istállós brojler telepeket kíván létesíteni. A 082 hrsz-ú út, a 84 hrsz-ú út (Rohod felé), 093 hrsz-ú csatorna (Bakta-tói folyás), 064 hrsz-ú út, a 072 hrsz-ú árok, valamint a 073 hrsz-ú telek által határolt telektömb területrészt érintően. A brojler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: Baromfi-Coop Kft.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Nyírájkó Község 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 fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

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

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

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

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

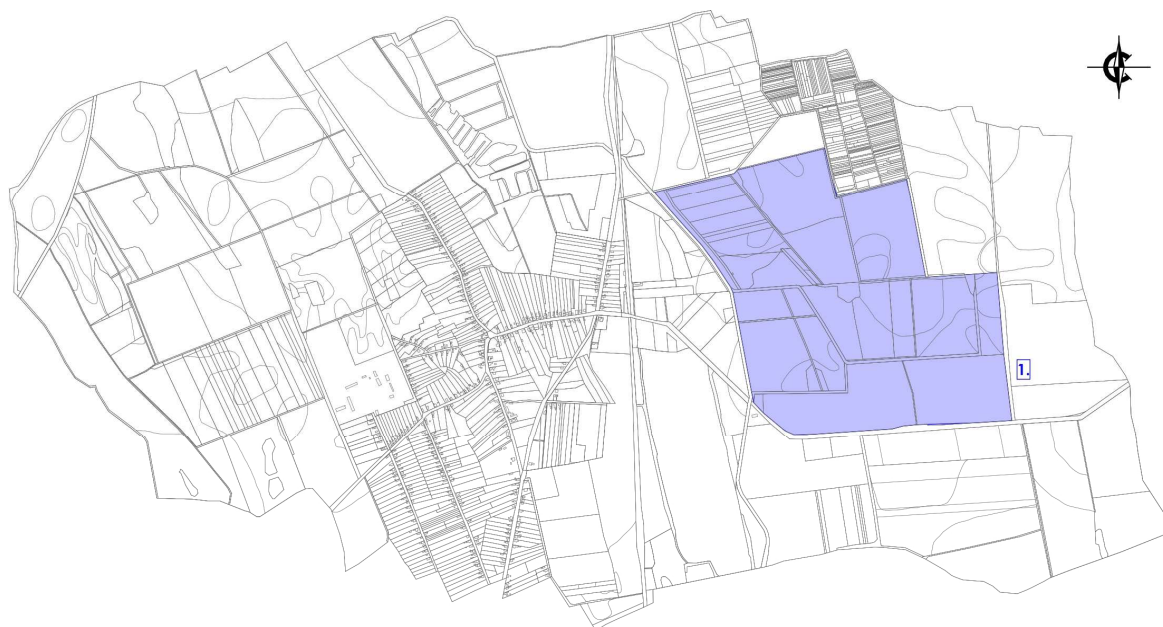
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Nyírákó Község az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Baktalórántházi járáshoz tartozó település. A vármegye középső-keleti részén helyezkedik el. A legközelebbi város a délre fekvő Baktalórántháza 4 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 35 kilométer távolságra van.

Szomszédos települések észak felől Petneháza, kelet felől Rohod, dél felől Baktalórántháza, délnyugat felől Nyírkércs és északnyugat felől Laskod.

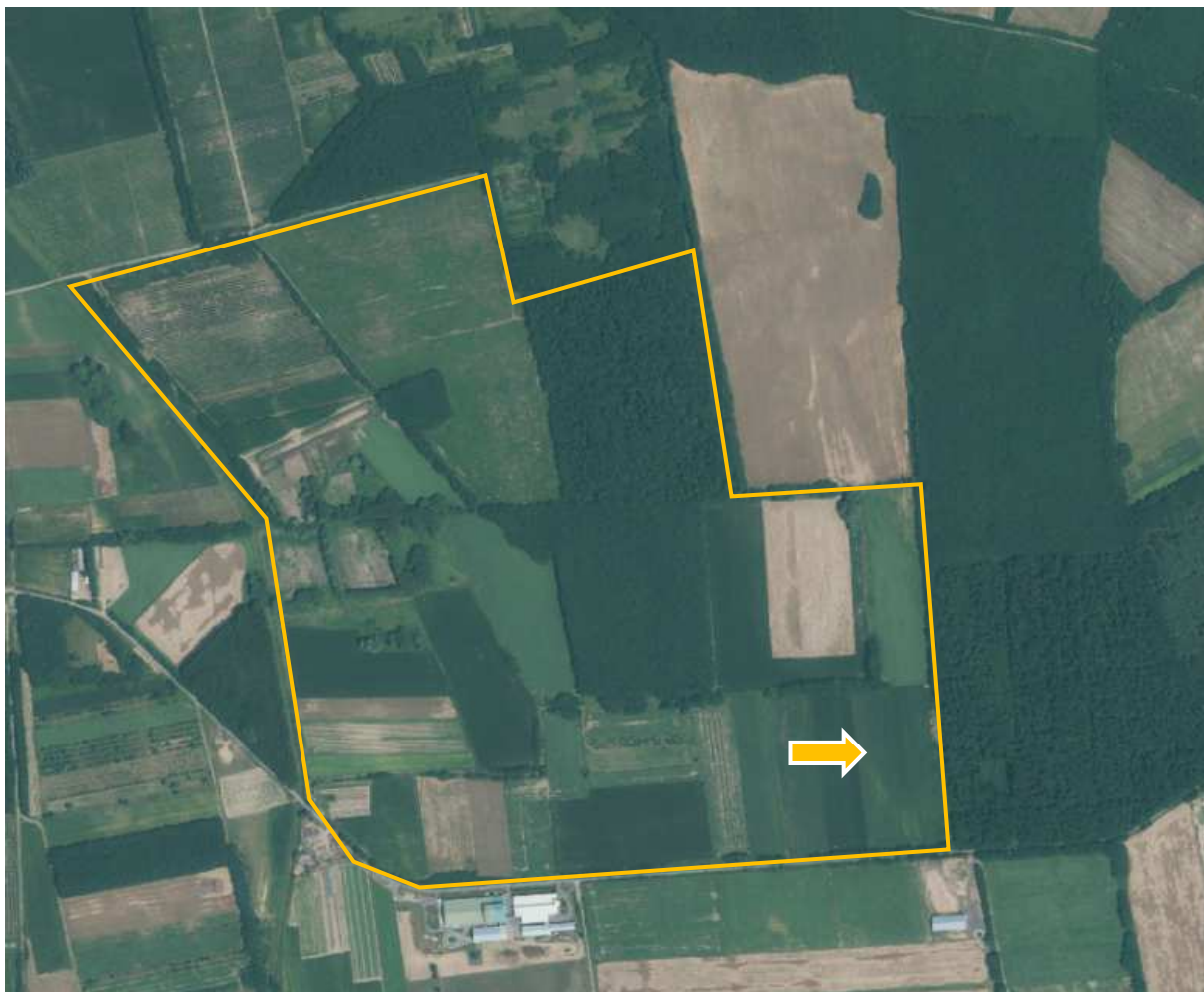
Csak közúton közelíthető meg. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala Baktalórántháza vagy Petneháza érintésével a 4105-ös úton.

Átnézeti rajz



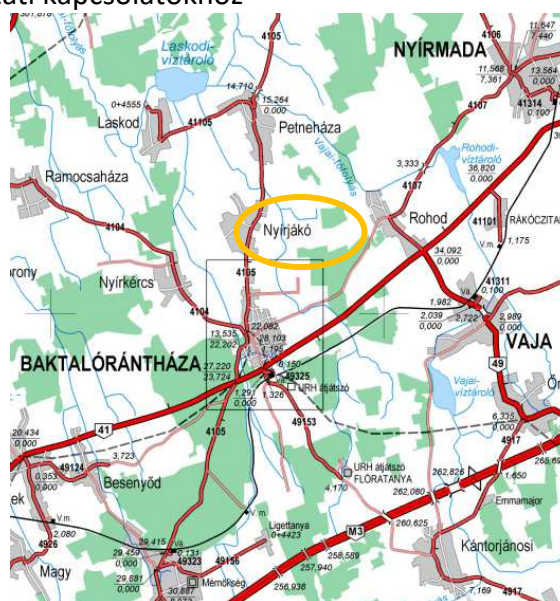
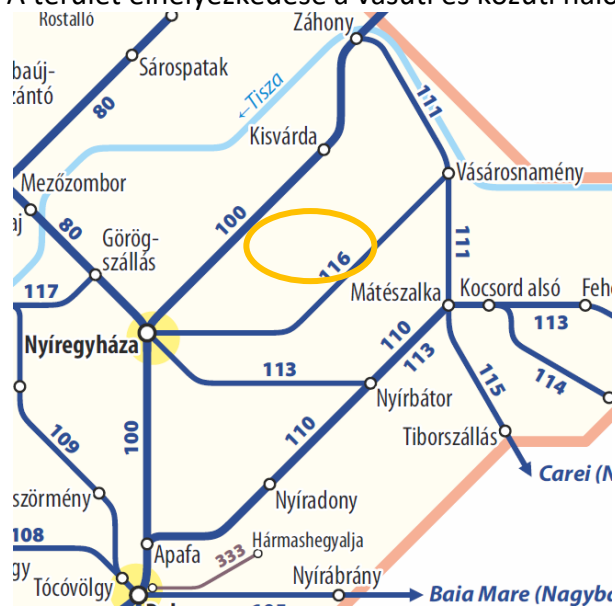
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen, A 082 hrsz-ú út, a 84 hrsz-ú út (Rohod felé), 093 hrsz-ú csatorna (Bakta-tói folyás), 064 hrsz-ú út, a 072 hrsz-ú árok, valamint a 073 hrsz-ú telek által határolt területre került tervezésre.



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

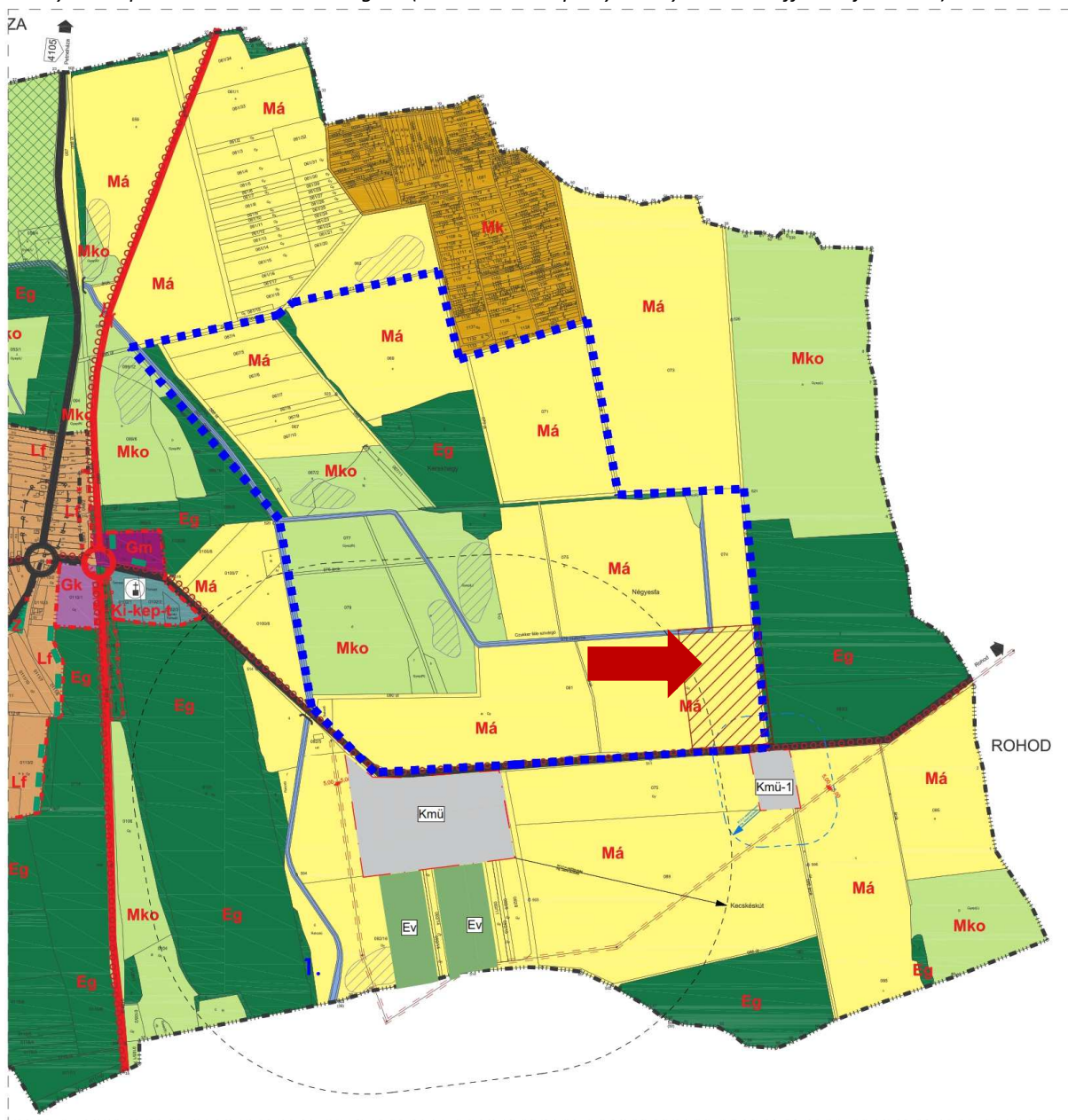
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 199/2006 (IX. 27.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Nyírájkó Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata (a tervezett telephelyek helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Nyírájkó Község Önkormányzata)

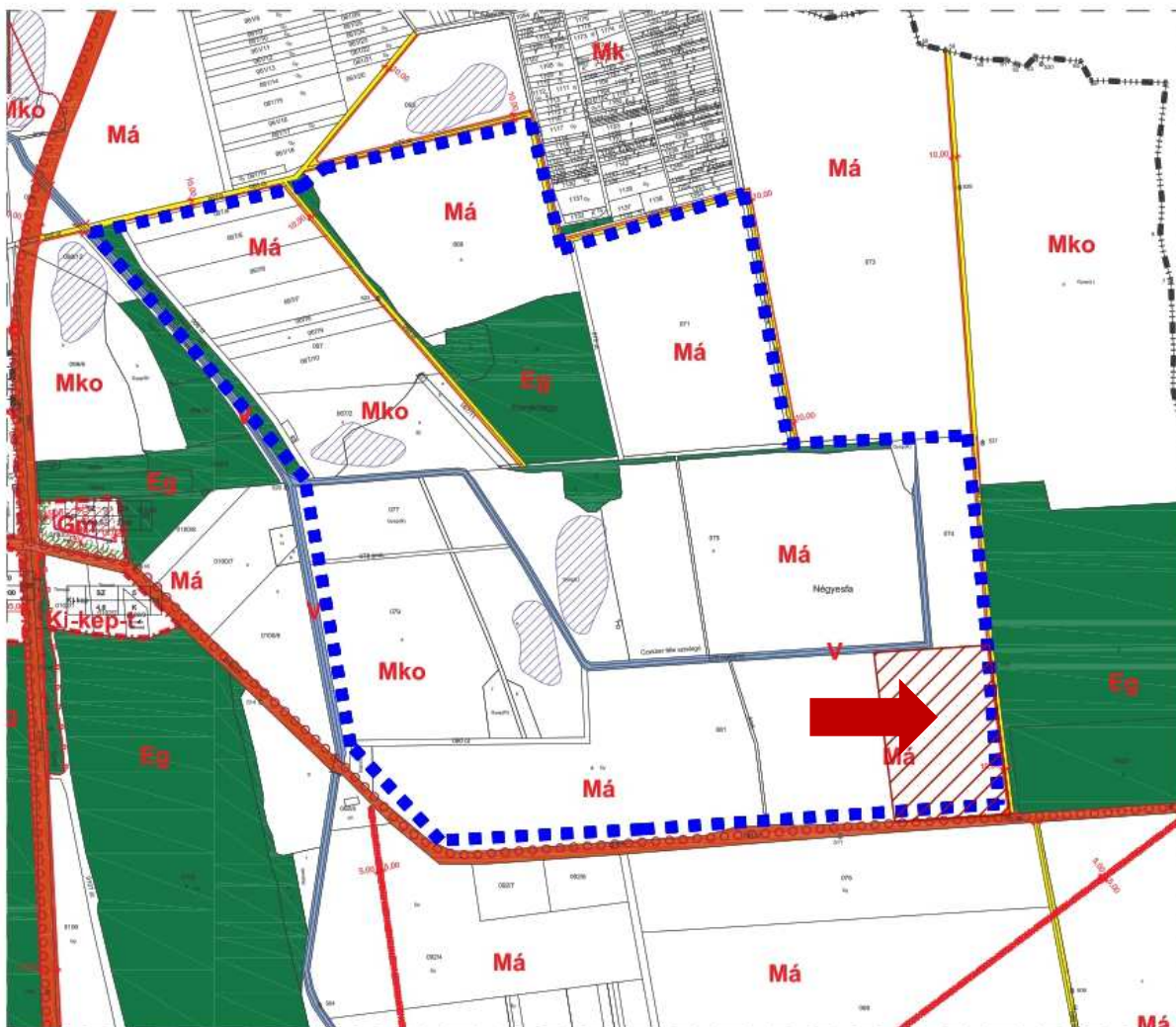
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területeket érint:

- mezőgazdasági általános terület (Má)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 10/2006 (IX. 27.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Nyírájkó Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

Hatályos külterületi szabályozási terv kivágata az érintett területről (a tervezett telephelyek helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Nyírájkó Község Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„13. § A mezőgazdasági terület

(1) A terv 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 mezőgazdasági terület,
- b) Mk jelű kertes mezőgazdasági terület,
- c) Mko jelű mezőgazdasági korlátozott terület.

(2) Mezőgazdasági általános terület (Má)

a) Az övezetben jellemzően mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló területek tartoznak.

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

1., Gazdasági épületek:

1.1. szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési 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, kert művelési 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, birtokközpont telkén a 30%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m² építhető be. A 150 m²-t meghaladó beépített területű épület csak a telek beépítésére vonatkozó építészeti követelmények tisztázása céljából benyújtott elvi építési engedély alapján engedélyezhető.

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.

e) Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magastetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

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

1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m²,

2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.

g) Az övezet területén nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat 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) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz területet mezőgazdasági üzemi területen kell kijelölni.

(4) A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható a terv módosítása nélkül.

(5) Mezőgazdasági kertes (MK) övezetben

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

b) Az övezet területén a 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 épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.

4., Lakóépület nem építhető.

5., Szántó,gyep, nádas művelési ágú telek, vagy telekrész nem építhető be.

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

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

e) Újonnan legfeljebb 3m építménymagasságú gazdasági épület helyezhető el. Az épületet 30-45°-os hajlásszögű, jellemzően az utcára merőleges gerincű nyeregtetővel kell kialakítani.

(6) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (MKo)

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

b) Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.

c) Az övezet nem növénytermesztésre szolgáló területein 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 10m 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) 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

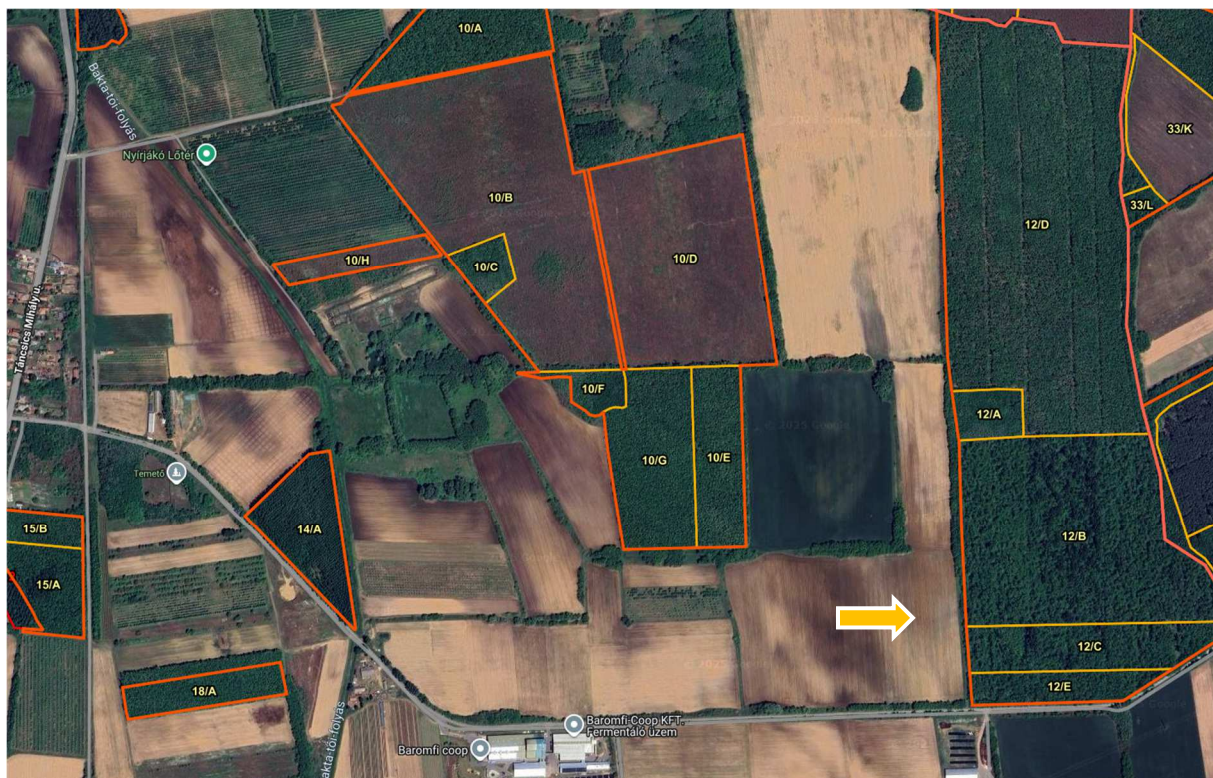
Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai övezetei.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.3. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet 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 Rohod településsel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú területek nem érinti a telep befogadására tervezett ingatlant.

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 érintettség.

2.5. Rendezési alapelvek

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

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

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

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

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

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

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

A 12.§ (1) bekezdés szerinti korlátozó tényező befolyásolta a helykijelölést. Az érintett 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)	081/10 081/11	mezőgazdasági általános terület	6,02	12.§ (3) b)	7,53	-
kompenzációs terület(ek)	075/3 075/2	mezőgazdasági általános terület	8,46	Országos Erdőállomány Adattár	-	8,46

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:

- A belterülettől délkeletre a 092/7 hrsz-on, amely a Várda Broiler Kft. beruházásában almostrágya tároló létesítésének célterülete, 2021. évi módosítás során.**
- a belterülettől délkeletre, a 090/5 hrsz-on, amelyre tervezett baromfitrágya feldolgozó telep bővítése folyamatban van a Baromfi-Coop Kft. beruházásában (2025. évi módosítással kialakítva)**

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
081/10 081/11	mezőgazdasági általános terület	6,02	-22,27	mezőgazdasági üzemi	6,02	+4,21
075/3 075/2	mezőgazdasági általános terület	8,46	-31,30	gazdasági erdő	8,46	+76,14
		14,48	-50,57		14,48	+80,35

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

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

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

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

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

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

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

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

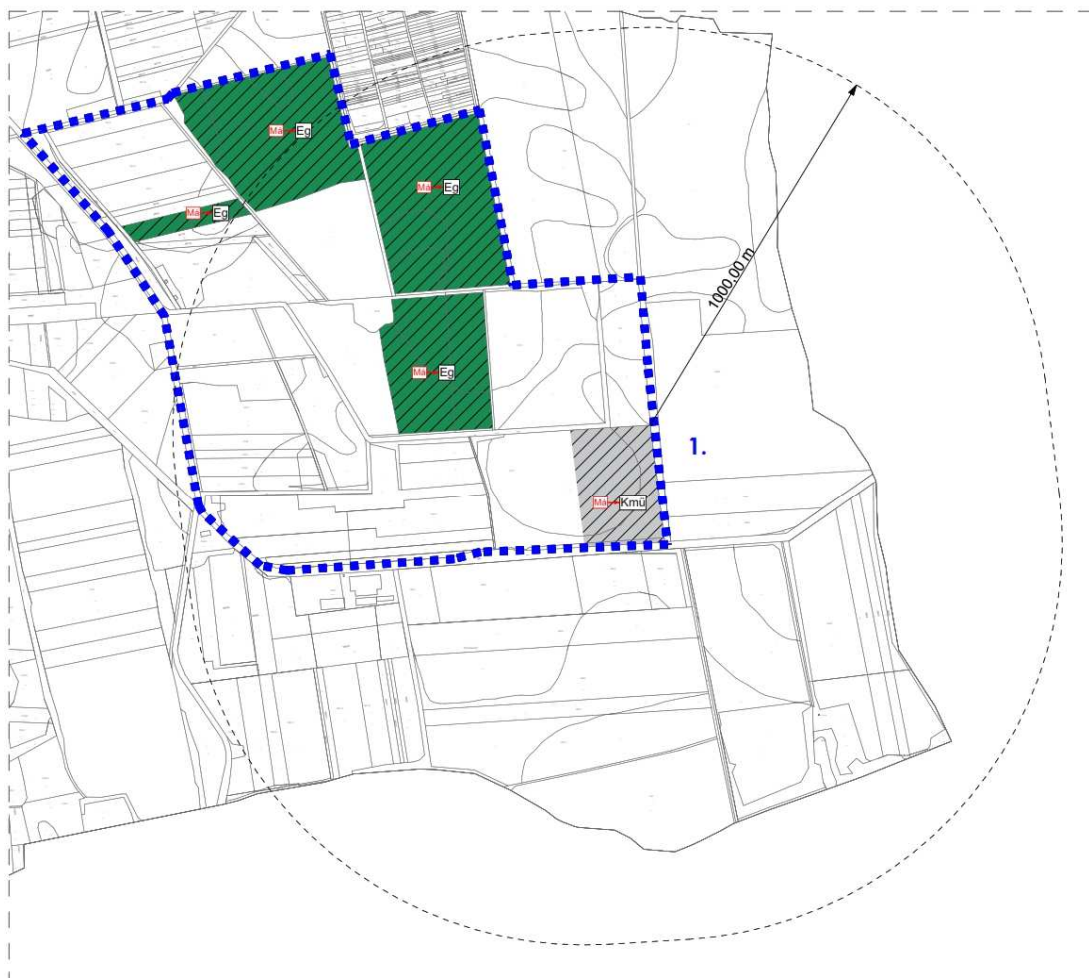
c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól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

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a 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 kötőtpályás 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, nem új lakóterület kijelölésével.

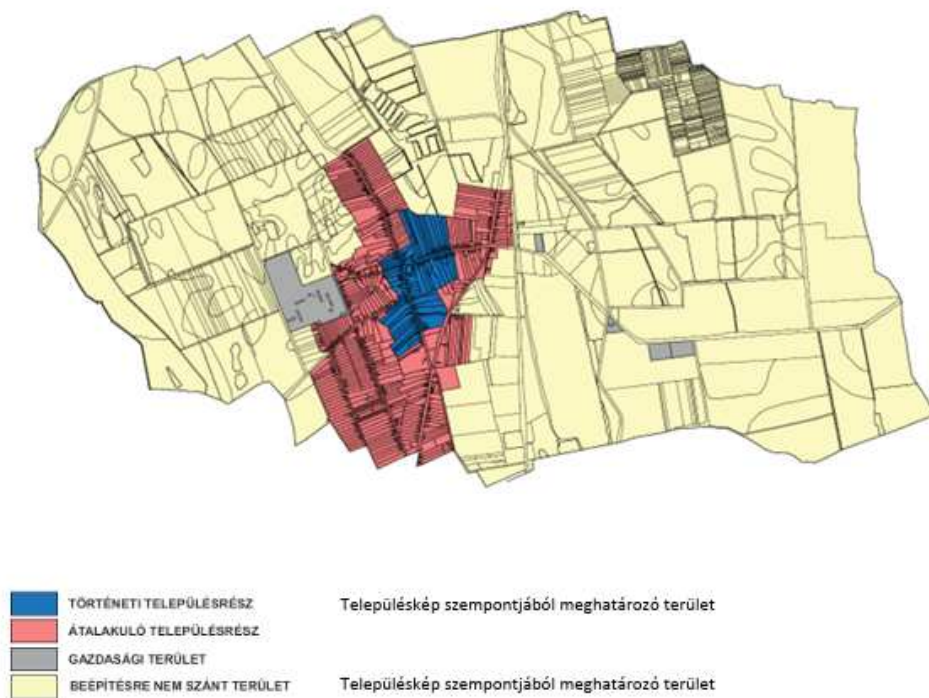


(Forrás: saját szerkesztés)

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Nyírájkó Község Önkormányzata képviselő-testületének 20/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

1. melléklet a 6/2019. (IX.13.) önkormányzati rendelethez



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

„17. A beépítésre nem szánt és a táji területbe ékelődő (állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, korlátozott használatú mezőgazdasági terület, különleges, valamint tanya) településkép szempontjából meghatározó gazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. §

1. Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületek hosszukásan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől való eltérés csak technológiával igazolt módon és esetben történhet.
2. Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregvetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet építhető.
3. Szociális és iroda épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

- 4. A telepeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.*
- 5. Tájképet zavaró építménynek számítanak, ezért itt nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táji jellegéhez képest erősen modern, technokrata karakterűek.*
- 6. Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek.*

22. §

- 1. Klímaberendezés kültéri egységét az épületen összerendezetten, építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épület alárendelt (közterületről nem látható) homlokzatára kell telepíteni.”*

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A Nyírfákó Község 081/10 és 081/11 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építtető 1 db 12 istálló broiler telepeket kíván létesíteni.

Általános leírás:

„A brojler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.

A tervezési területet Kmü „Mezőgazdasági üzemi terület” besorolású, mely a tervezett nagylétszámú állattartó telep létesítését lehetővé teszi.

A tervezett épületegyüttes illeszkedik a településképhez (külterületi mezőgazdasági környezet) mind anyaghasználatában, mind tömegképzésében (nyeregtető fedés, nem kiemelkedő tömegképzés, visszafogott színhasználat)

A tervezett beruházás a terület-felhasználási előírásoknak megfelelően került kialakításra. A tervezett állattartó épületegység funkcionális és szerkezeti rendszere-kialakítása a tartástechnológiával összhangban, a telepítendő technológia fogadására és beépítésére alkalmasan, annak megfelelően, annak kiszolgálására került kialakításra.

Az állattartó épületek 12 baromfi istállója az összekötő higiéniai (technológiai) folyosóval zárt technológiai, tartási egységet alkot az állategészségügyi és technológiai igények kielégítésére, illetve biztosítására.

A zárt technológia kialakítása miatt a telep védőfásítása nem indokolt, állategészségügyi okok miatt (költöző madarak fészkelése és madárinfluenza terjesztése) kerülendő is.

Az épületegységek anyaghasználatára, illetve felületi színezése illeszkedik a cégcsoport színvilágához (tört fehér, mohazöld), a cégcsoport baromfi telepeinek arculati kialakításához. A homlokzati színezés a természeti környezethez is illeszkedik, a rikító színek elkerülésével.

A tervezett beruházás kialakítása egyaránt illeszkedik a terület-felhasználáshoz és megfelel a településképi rendeletben foglaltaknak.”

Nyírákó Község Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Telepítési helyszínrajz



(Forrás: Baromfi-Coop Kft.)



4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

A tervezett közterületi megközelítés a közútról kerül kialakításra. A telepek területén belül belső telepi út és térburkolat kerül kialakításra. A telepen belüli belső úton biztosítottak az épületek-építmények megközelítése, valamint a gépjárművek telepen belüli megfordulása.

4.2. Vízellátás

Saját fúrt kút vízkezelővel, a telepen belüli vízhálózat kerül kiépítésre, épületekbe történő bekötéssel.

4.3. Gázellátás

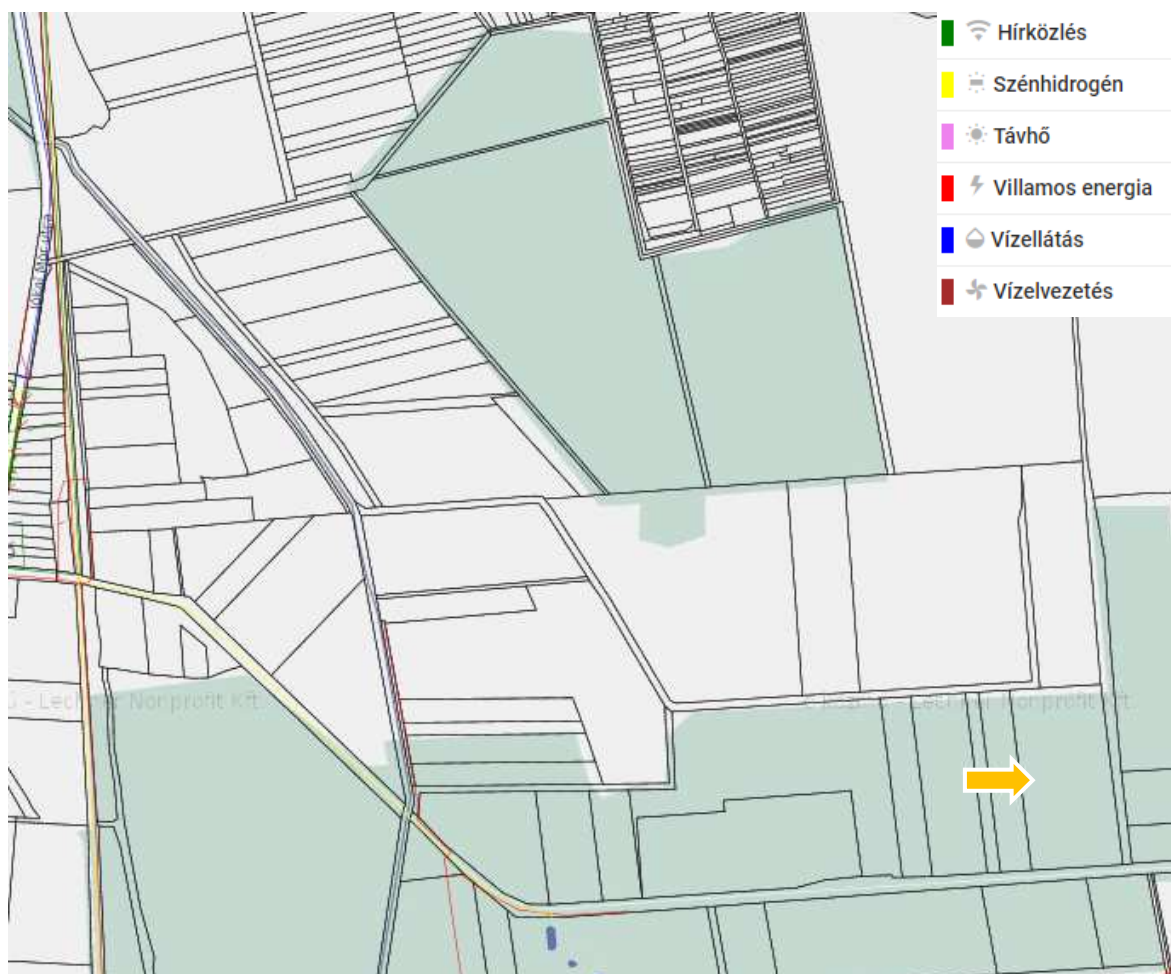
Közüzemi vezetékes gáz, közüzemi vezetékről történő leágazással. Az istállók fűtése istállónként földgázüzemű hőlégbefúvókkaal tervezett.

4.4. Szennyvízhálózat

Gyűjtése zárt rendszerű szennyvízgyűjtőkben történik, elszállítás külön szerződés szerint a szennyvíztelepre.

4.5. Elektromoshálózat

Közüzemi vezetékes villanybekötés és villamos energia ellátás.



(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 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

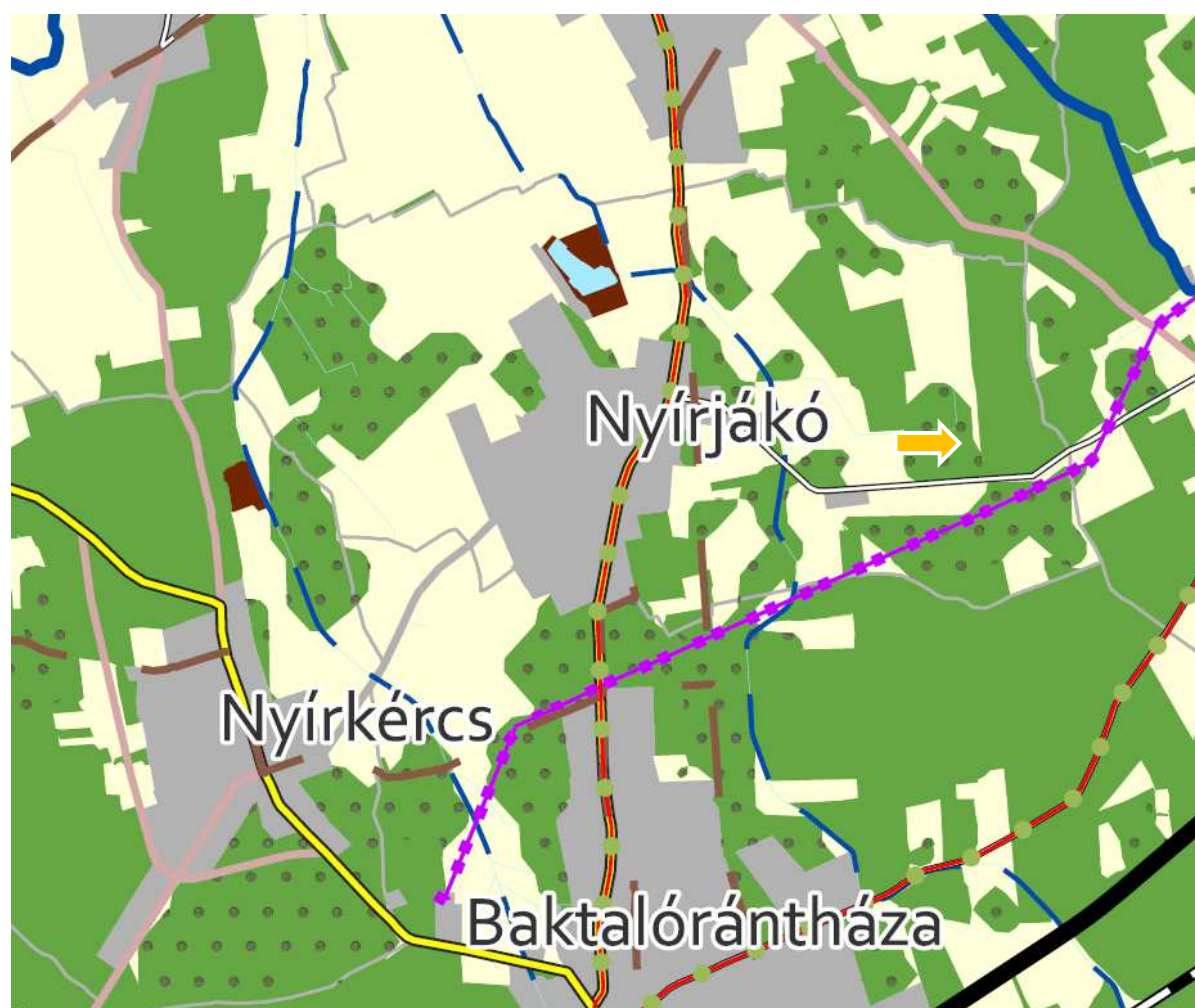
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

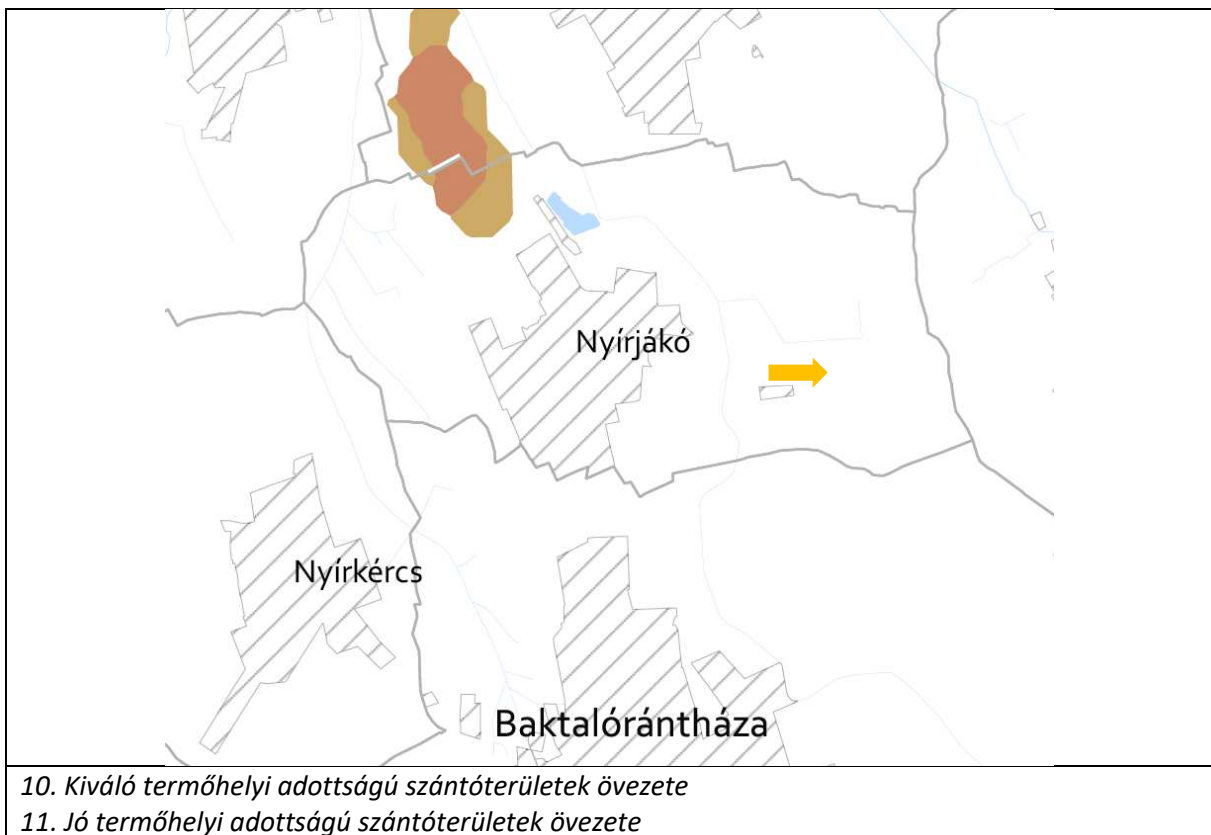
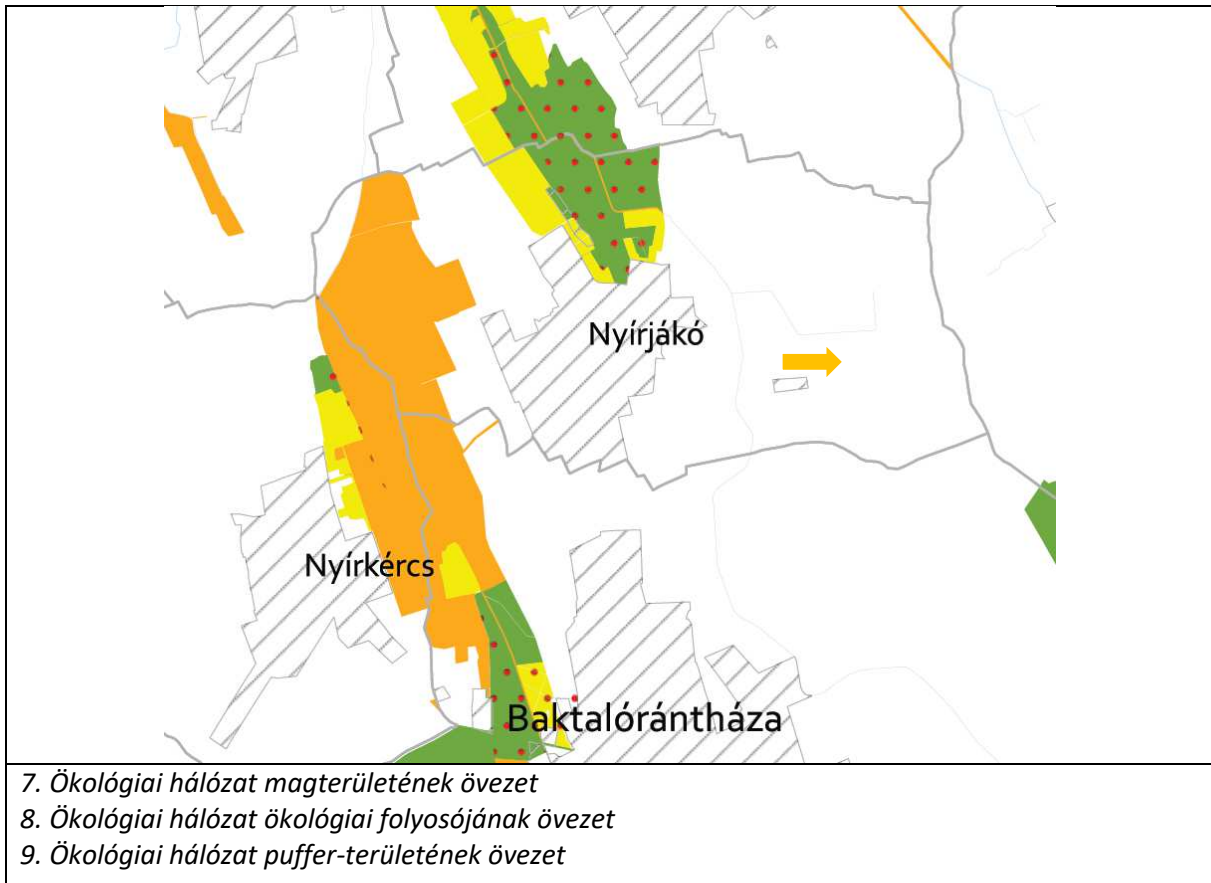
Szabolcs-Szatmár-Bere megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

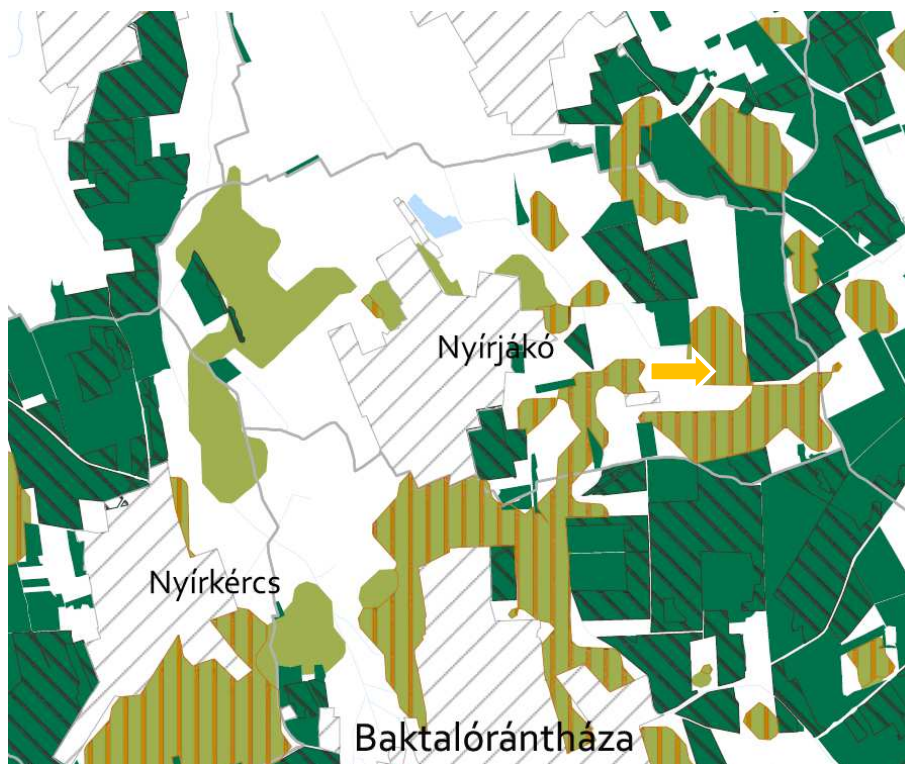
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	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	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	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	nem 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	nem érinti	nem érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	nem érinti	nem 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



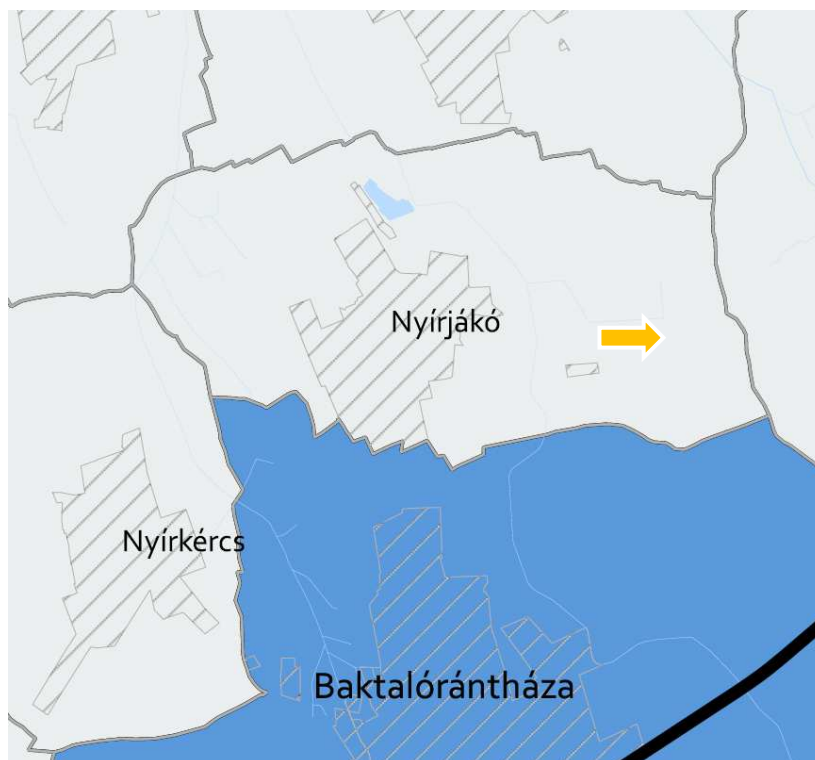
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



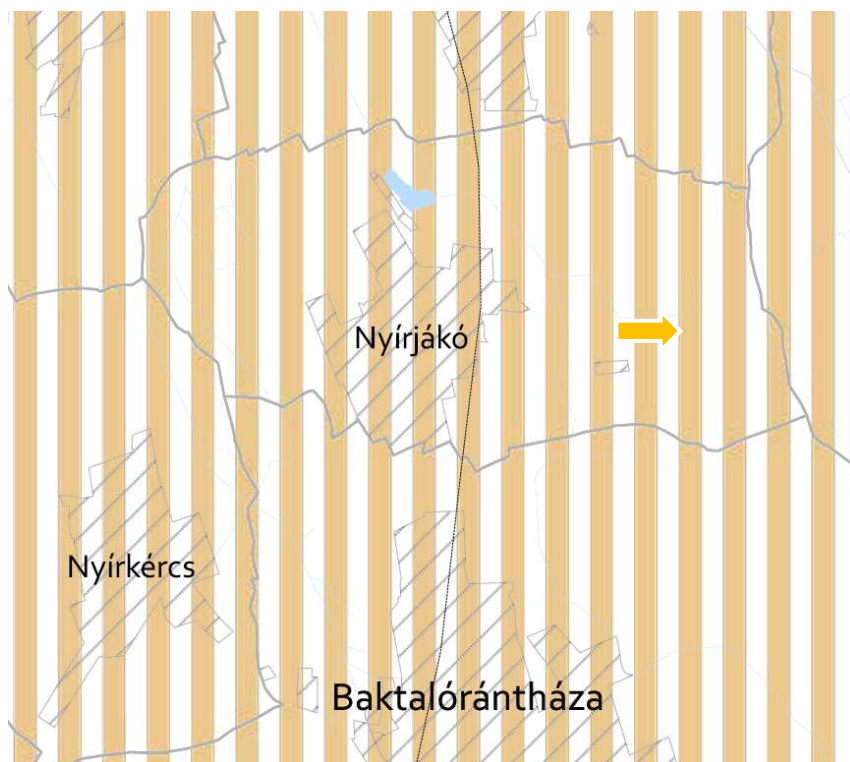


12. Erdők övezete

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések 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

A Nyírájkó Község 081/10 és 081/11 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építetű 1 db 12 istállós brojler telepeket kíván létesíteni. Az országos ökológiai folyosó területtel közvetlenül nem határosak a kialakítandó területek, melyek mezőgazdasági általános terület-felhasználású/övezeti besorolásúak. A területrész nem áll természetvédelmi besorolás alatt.

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

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az övezet / építési övezet módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb 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 területek nem érintik a szomszédos település, Rohod Község közigazgatási határától számított 250,0 méteres sávot;
- a tervezett új beépítésre szánt területek határától mért 1000 méteren belül kerül kialakításra a kompenzációként rögzített erdő területek, összhangban az Országos Erdő Adattár nyilvántartásával;
- a telephelyek megközelítését biztosító utak szélesítésére nincs szükség;
- a telep rendeltetés szerű működéséhez tartozó védelmi övezet csak a település közigazgatási területét érinti;
- a védelmi övezetek beépítésre szánt területet nem érintenek, így az elsődleges rendeltetéseket korlátozó következmény nem alakul ki;
- a település közigazgatási területén belül, tervezett de fel nem használt (tervezett projekttel nem terhelt) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete nincs kialakítva, így jelen módosítás során kerülnek kialakításra az arra vonatkozó területek és a speciális, egyedi előírások továbbá normatív értékek.

A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

„(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü-2 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 helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

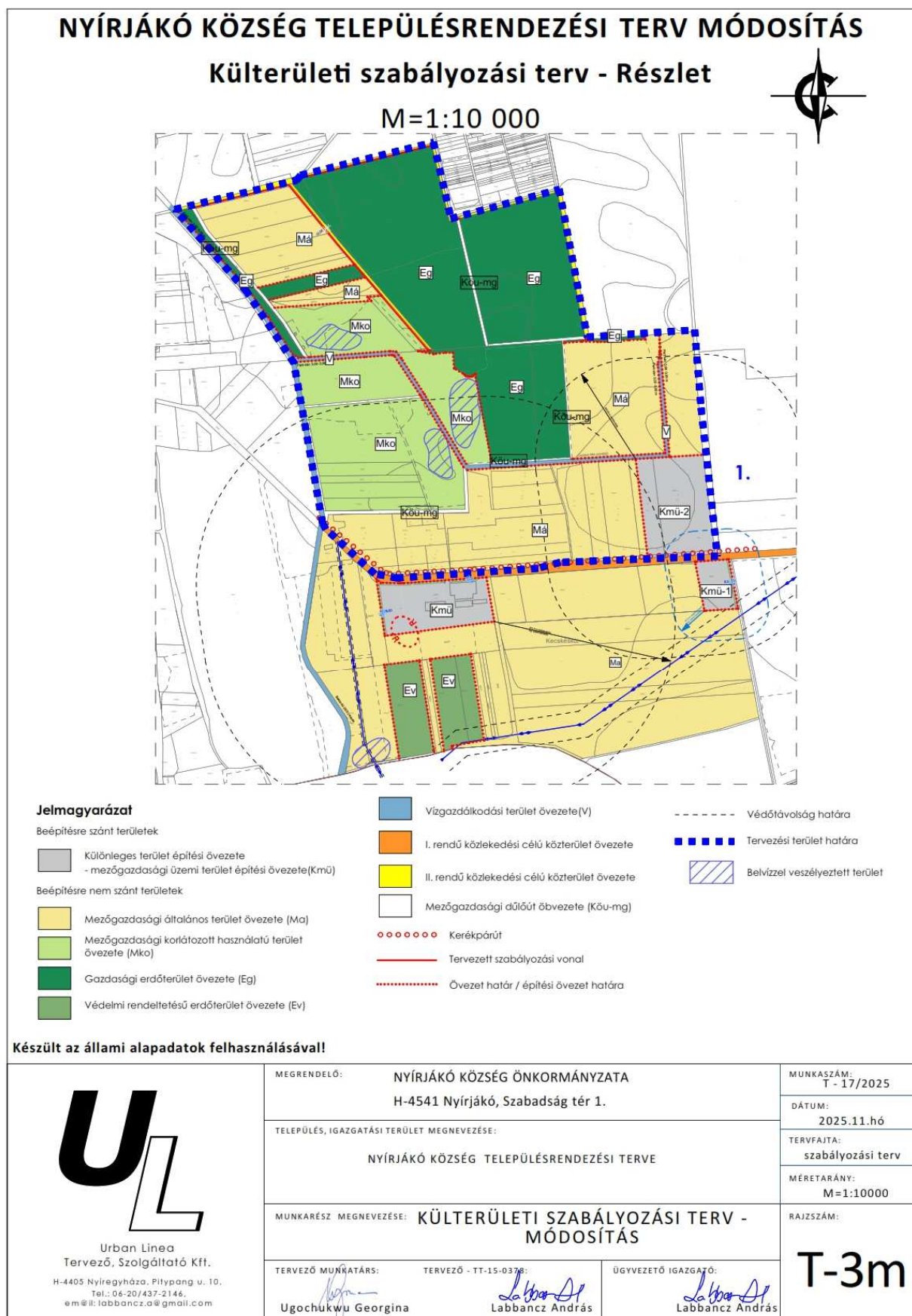
(5) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.”

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 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet. 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.).

A szabályozási terv módosításának tervezete



8. ÖSSZEGZÉS

A tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területek kijelölése kompenzációs területek biztosítását igényli. A Nyírájkó/Rohod közigazgatási határától számítva 250 méteren belül nem jelölhető ki.

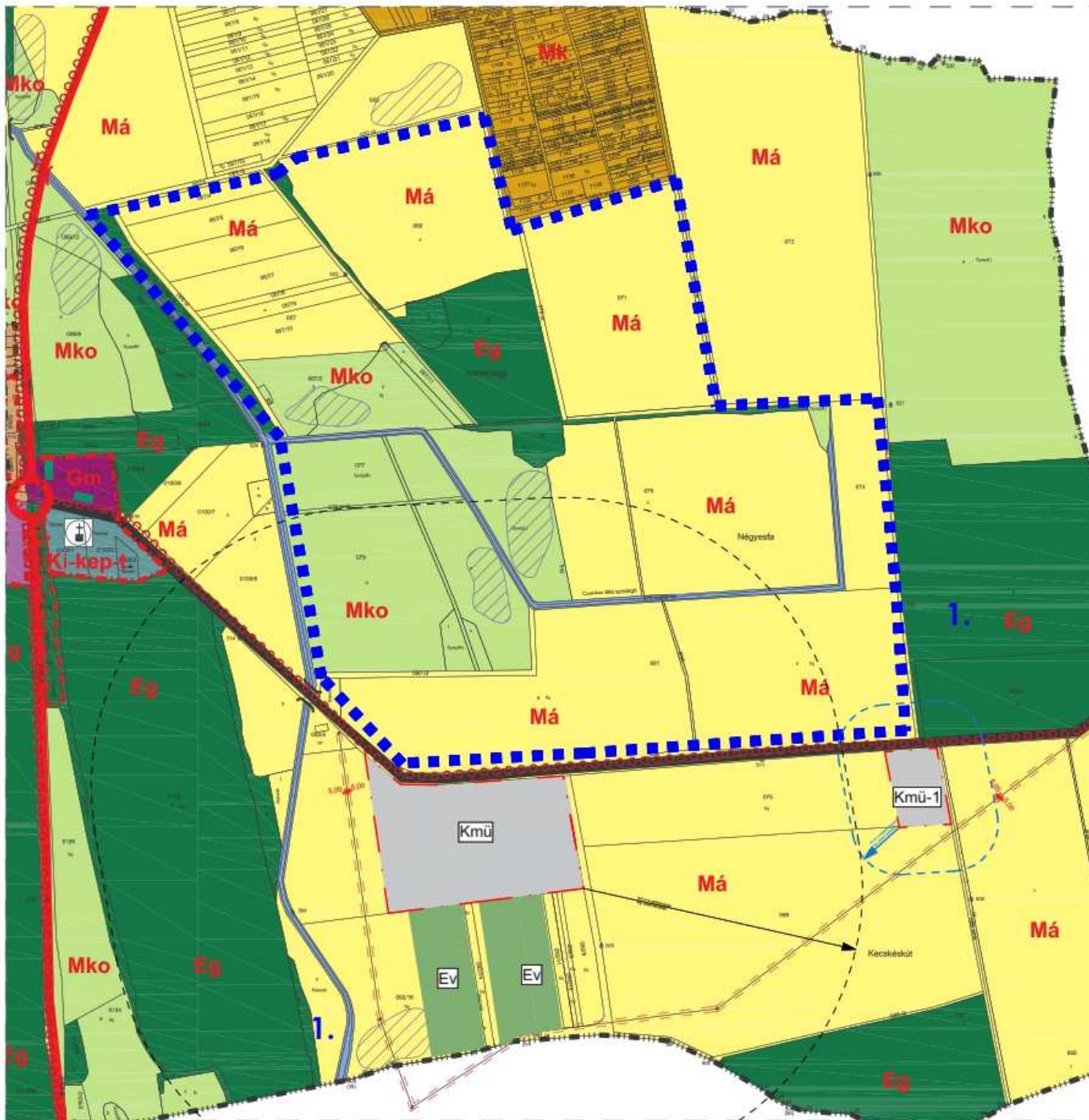
A kijelölés alapvető feltétele az, hogy a védelmi zóna meglévő vagy tervezett beépítésre szánt területeket Rohod vonatkozásában ne korlátozzon.

Másik fontos feltétel az, hogy a településen ne legyen olyan kijelölt és még igénybe nem vett állattartásra alkalmas mezőgazdasági üzemi terület, ahol a fejlesztés megvalósulhat. A vizsgálatok alapján ilyen terület nem áll rendelkezésre, ezért ennek teljesítése lehetséges.

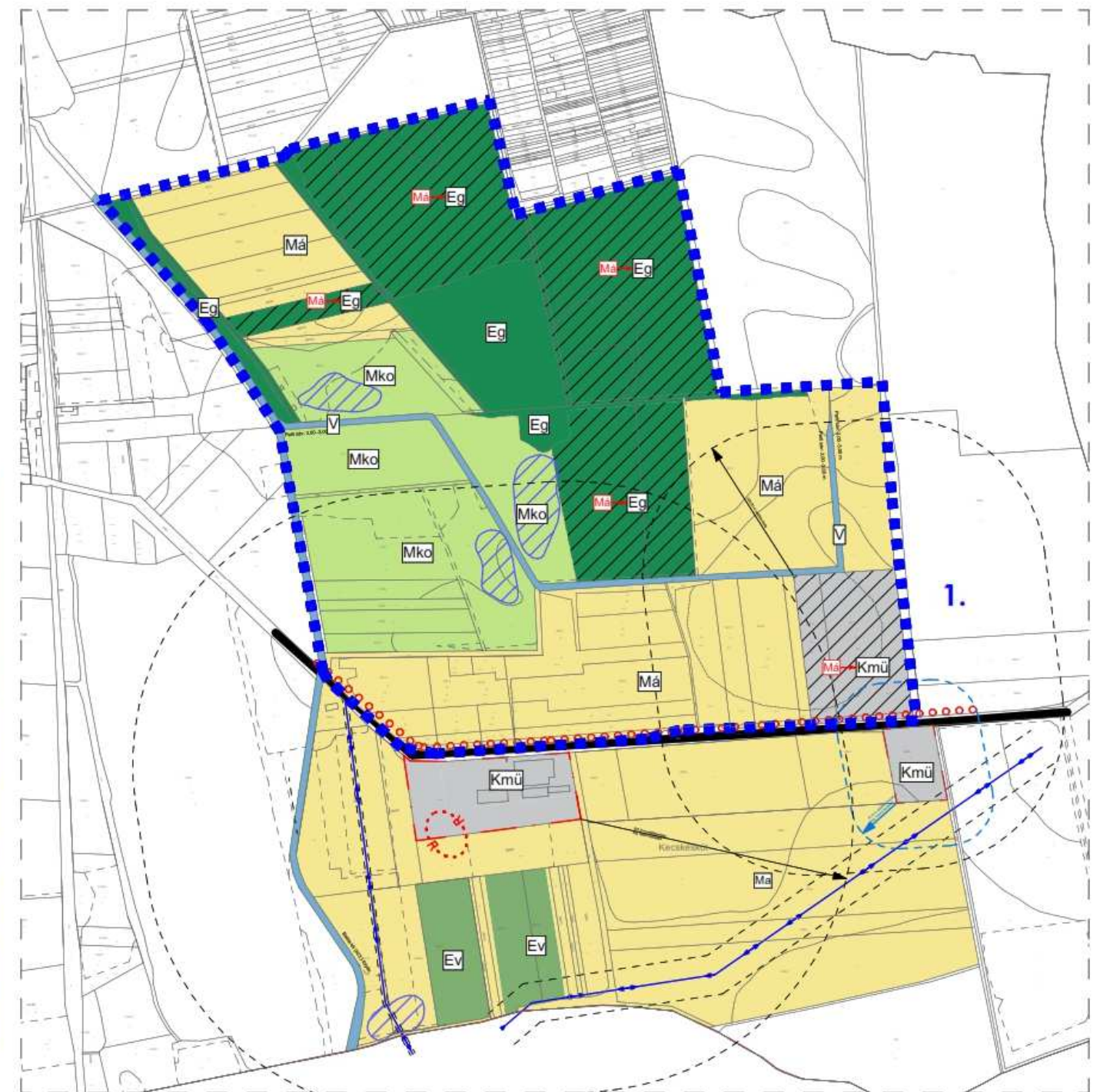
A módosítással tervezett területek műszaki infrastruktúrával közvetve érintett területek. A termőföld védelméből következő korlátozások, valamint a tervezett rendeltetések által igényelt egyedi védelmi zónák együttes figyelembevételével kerültek megvizsgálásra és kiválasztásra a jelen dokumentumban rögzített területek.

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

Településszerkezeti terv tervezett változtatása



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

