



Nyírbács Község Településrendezési Tervének módosításához

Környezeti vizsgálat
szükségességének
eldöntéséhez
dokumentáció
(környezet
védelméért felelős
szervek részére)



„Állattartó telepek”



Tervező:

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

2026.

Nyírájkó Község Településrendezési eszközeinek
- módosítása a külterületen a belterülettől keletre 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 közre zárt területre –

Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez dokumentáció
(környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részére)
„Állattartó telepek”

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



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

Ügyvezető igazgató:



.....
Labancz 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

Nyírfákó Község Településrendezési eszközeinek
- módosítása a külterületen a belterülettől keletre 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 közre zárt területre –

Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez dokumentáció
(környezet védelméért felelős közigazgatási szervek részére)
„Állattartó telepek”

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök	5
1.3.	A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, az eljárás típusa	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
3.	A MÓDOSÍTÁS ÉS A MEGVALÓSÍTÁSBÓL ADÓDÓ VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	18
4.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	19
5.	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA	20

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Nyírájkó 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 hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök

A település közigazgatási területére a:

- 199/2006. (IX.27.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Nyírájkó Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos;
- 10/2006. (IX.27.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Nyírájkó Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, az eljárás típusa

A környezeti vizsgálat dokumentációját – 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 7. §-a szerint - a következő javasolt tematika alapján kívánjuk összeállítani:

- 1. Bevezetés**
- 2. Hulladékgazdálkodás**
 - a. Kivitelezés időszaka**
 - b. Üzemelés időszaka**
- 3. Levegőtisztaság-védelem**
 - a. Alapállapot**
 - b. A létesítés levegővédelmi hatásai**
 - c. Az üzemelés levegővédelmi hatásai**
 - i. Szagvédelmi hatásterület meghatározása**
 - ii. Kijelölendő védelmi övezet**
 - iii. Tüzeléstechnika és por emisszió**
 - iv. Szállításból származó emisszió**
- 4. Talaj- talajvíz, felszíni víz védelme**
- 5. Természetvédelem**
 - i. A tervezési terület jellemzése**
 - ii. A tervezési terület környezete**
- 6. Zaj- és rezgésvédelem**
 - i. A telepítés zajvédelmi hatása**
 - ii. Az üzemelés zajvédelmi hatása**
 - iii. Zajvédelmi hatásterület meghatározása**
 - iv. Közlekedési zajterhelés vizsgálata**

A beavatkozás jellege miatt az előbbiekben részletezett tartalmú dokumentáció a képviselő testület döntésétől függetlenül összeállításra kerül. Kérjük az érintett szakhatóságok azon hozzájáruló döntését, hogy az összeállított dokumentáció a folyamatban lévő, településrendezési eszközök módosítására irányuló dokumentáció alátámasztó munkarészeként kerüljön véleményezésre, külön eljárás (2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet 8. §-a szerint) lefolytatása nélkül.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

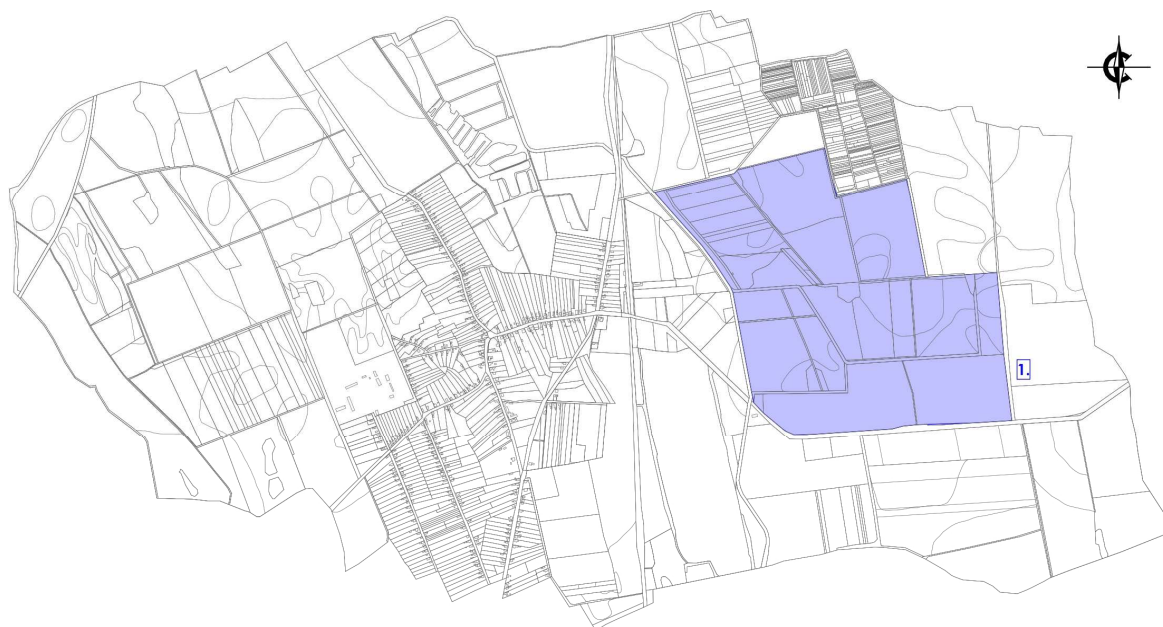
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

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.

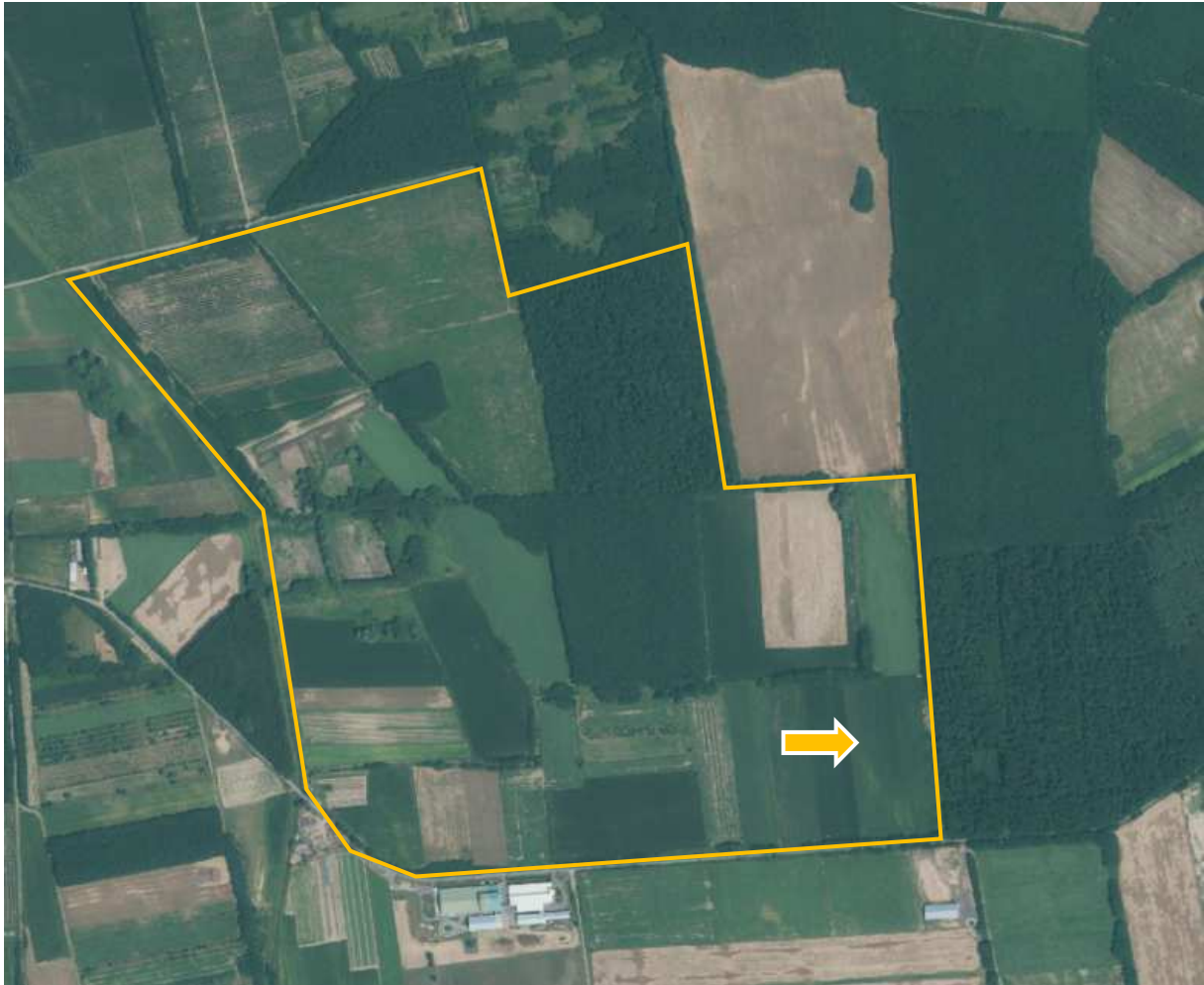
Csak közúton közelíthető meg. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala Baktalórántháza vagy Petneháza érintésével a 4105-ös úton.

Átnézeti rajz



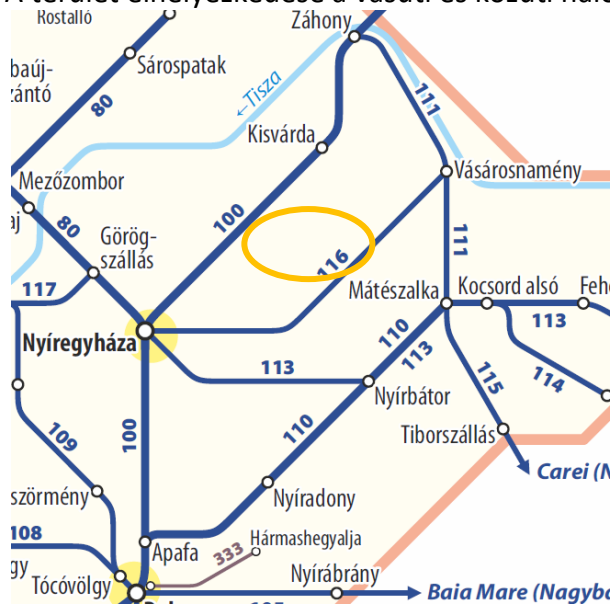
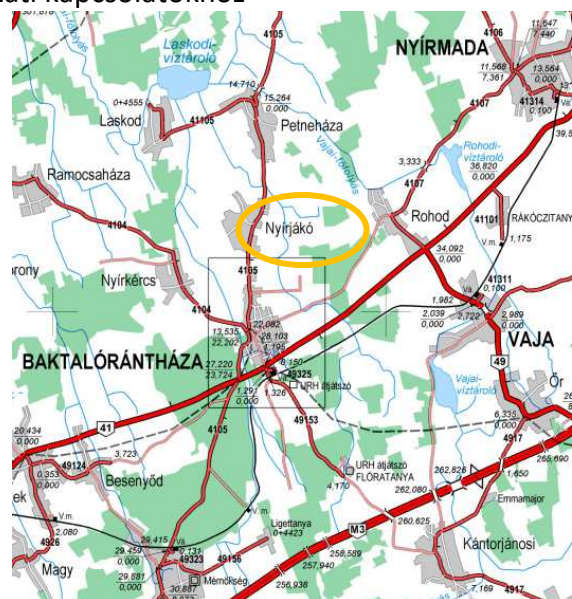
(Forrás: saját szerkesztés)

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>)

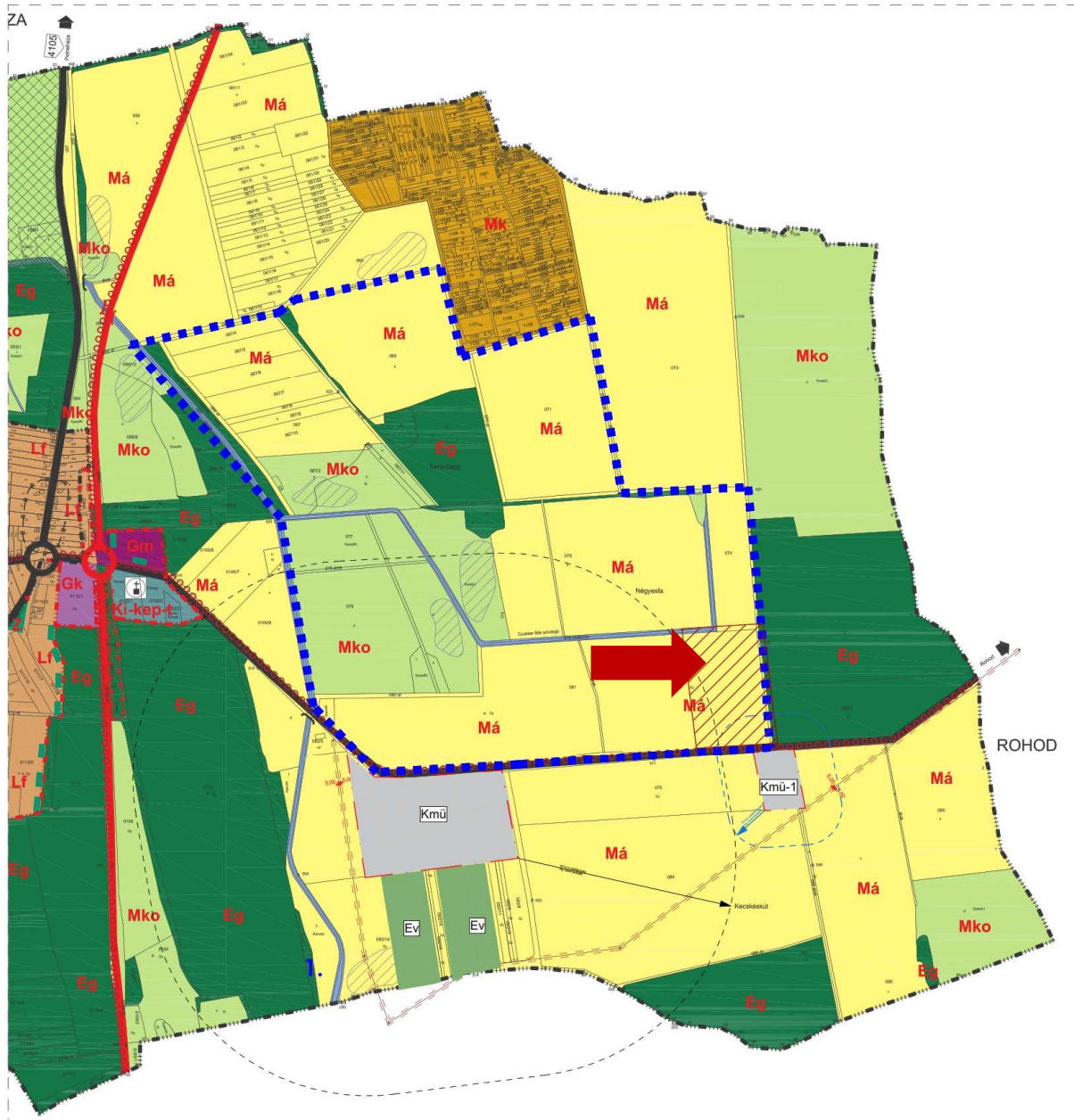
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



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)



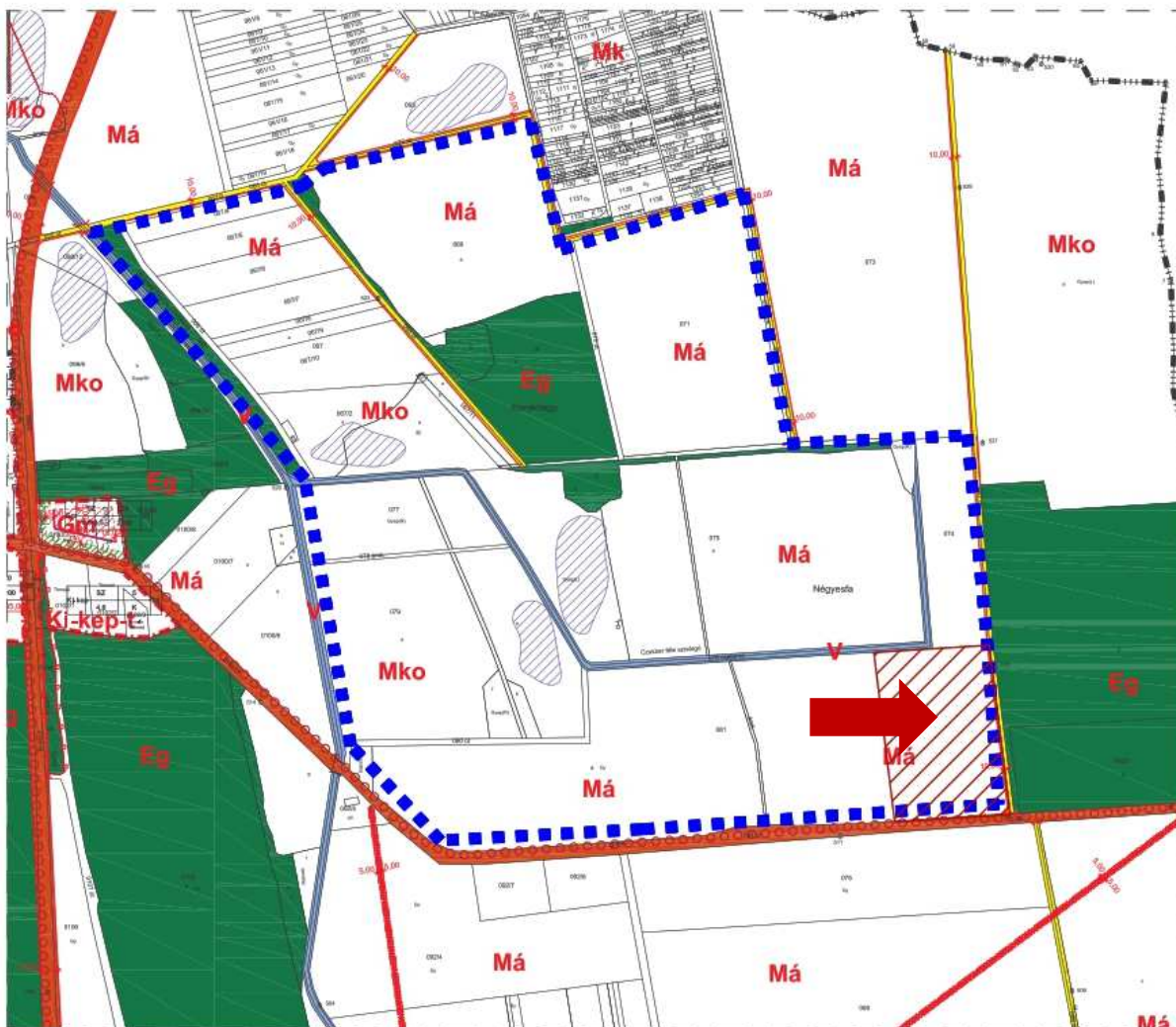
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területeket érint:

- 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.

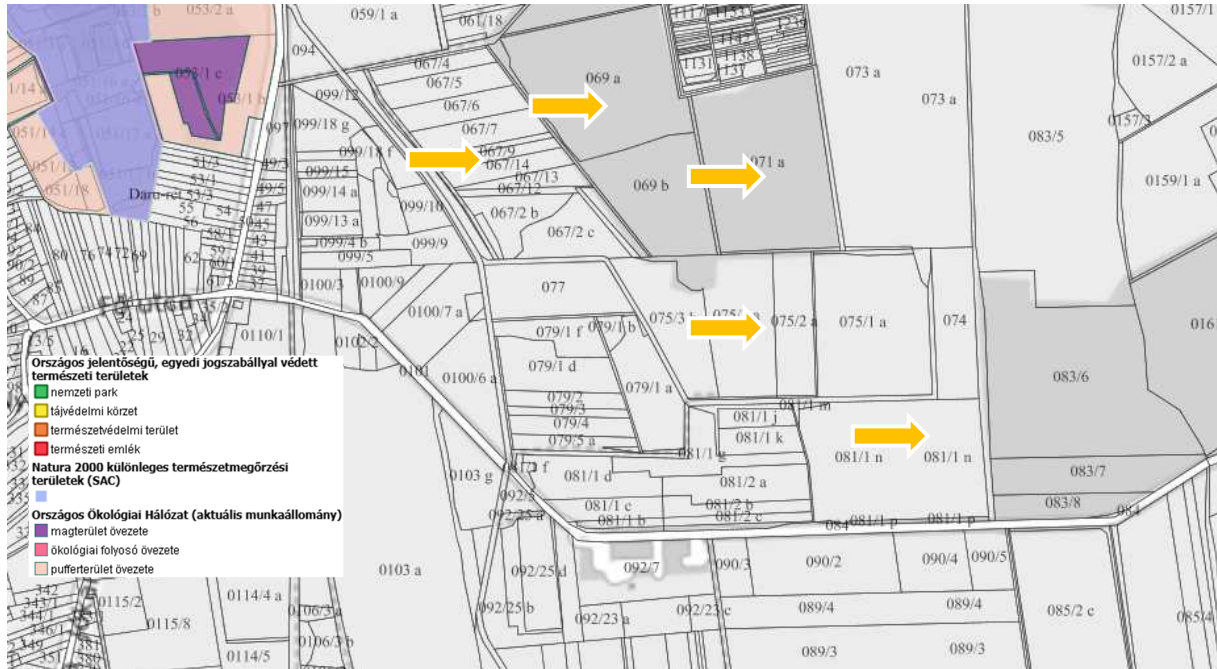
2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.2. Természetvédelem

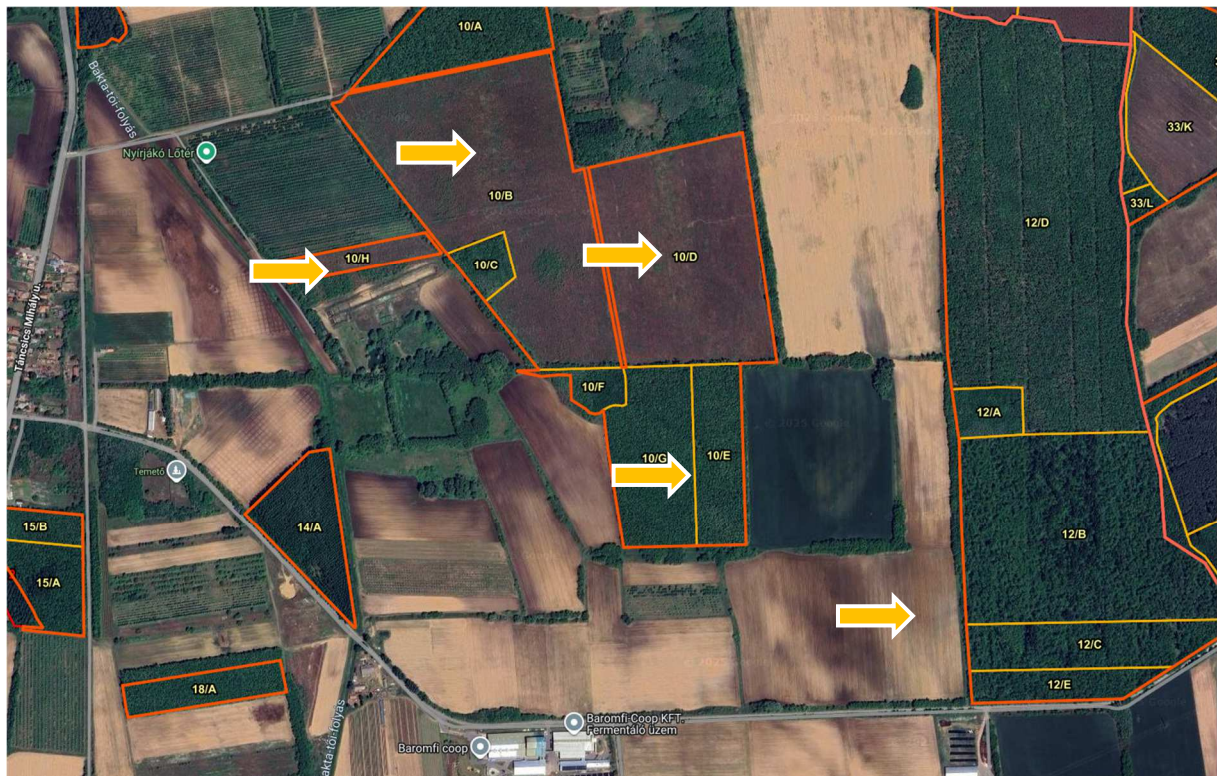
Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai övezetei.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.3. Országos Erdészeti Adattár

A tervezési 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 területnővekmény 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 területnővekmény 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 építészettről

„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

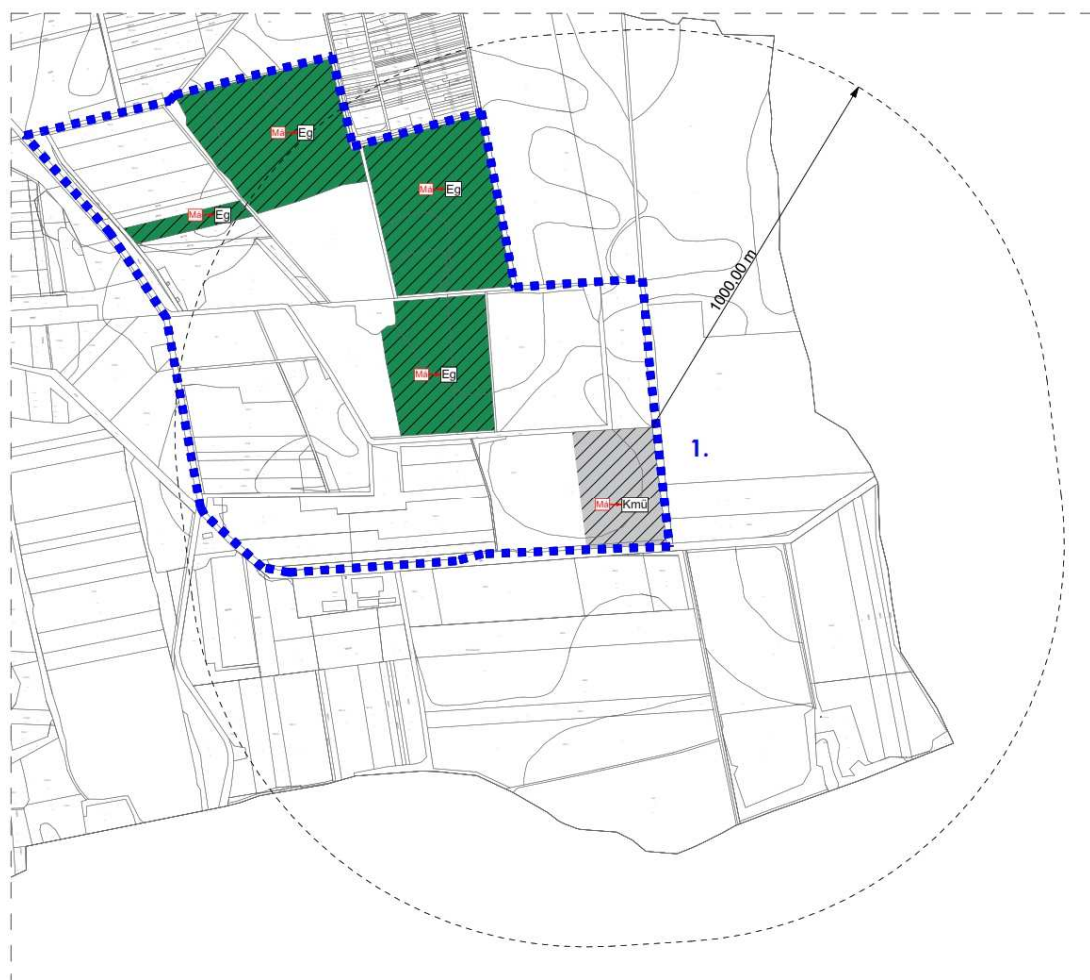
c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól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

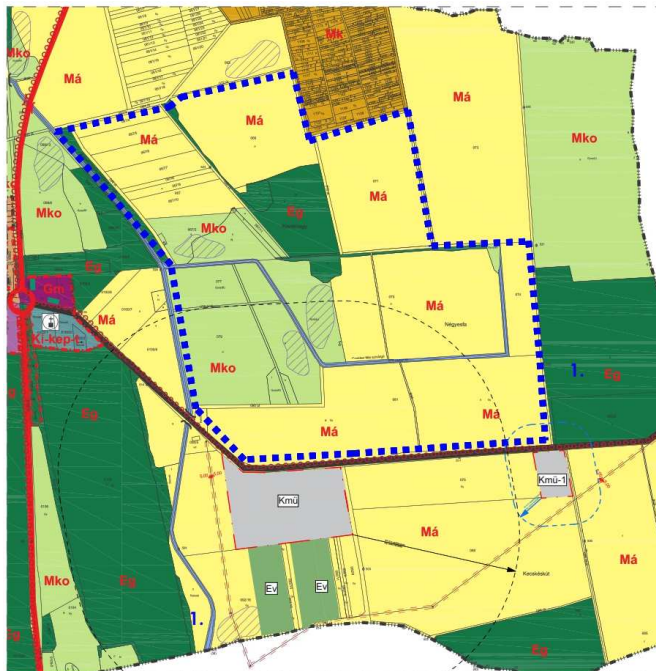
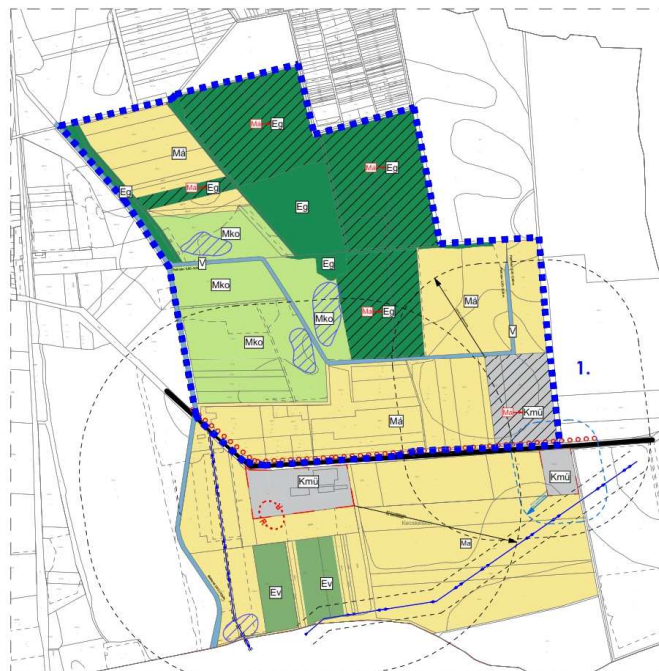
(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító 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)

3. A MÓDOSÍTÁS ÉS A MEGVALÓSÍTÁSBÓL ADÓDÓ VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

1.	A tervezési terület	A terv célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez mért jelentősége	Jelenlegi terület-használat, (műv. ág)	Jóváhagyott általános és sajátos-építési használat, (területfelhasználás, építési övezet) HÉSZ
	A külterületen a belterülettől keletre 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 közre zárt tömbben helyezkedik el.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása. Kompenzációs terület biztosítása az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint.	39,50	Övezetváltás beépítésre nem szánt területen, általános mezőgazdasági terület övezetéből beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetébe, valamint beépítésre nem szánt gazdasági erdőterület. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja	- szántó (Sz3, Sz4, Sz5) - erdő (E3)	- mezőgazdasági általános terület (Má)
<div><div></div><div></div><div>Hatályos terv részlete!Módosított terv részlete!</div></div>				A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan:	Nem.
					Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra:	Nem
					Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére:	Nem
					Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak:	Nem
					Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából:	Nem
VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK				Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján:	Állandósult hatást vált ki.	
				Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:	Nem	
				Az országhatáron áterjednek:	Nem	
				Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek:	Nem	
				Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján:	A program nagyságrendje a település léptékéhez igazodó, átlagos	
				Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek:	Nem	
				Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:	Nem	
TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE				A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges:		
				A közvetlen környezetben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet		
				A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van:	Nem	
				A terület hasznosítása, használata intenzív: Beépítetlen terület más célú hasznosításával, alapvetően megváltozik. A hasznosítás intenzitása növekszik a beépítés mértékének növekedésével az övezet váltásakor.		

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 MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓJA

A Nyírájkó Község 081/10 és 081/11 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építtető 1 db 12 istálló 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.

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 helyezhetőek 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

