



Vaja Város Településrendezési Tervének módosításához

Környezeti vizsgálat
lefolytatásához
egyeztetési
dokumentáció



*„Üzemi terület –
2022.”*

Tervező:

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

2022.

Külzetlap

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

Vaja Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Üzemi terület - 2022”

Tartalomjegyzék

Külzetlap
Tartalomjegyzék

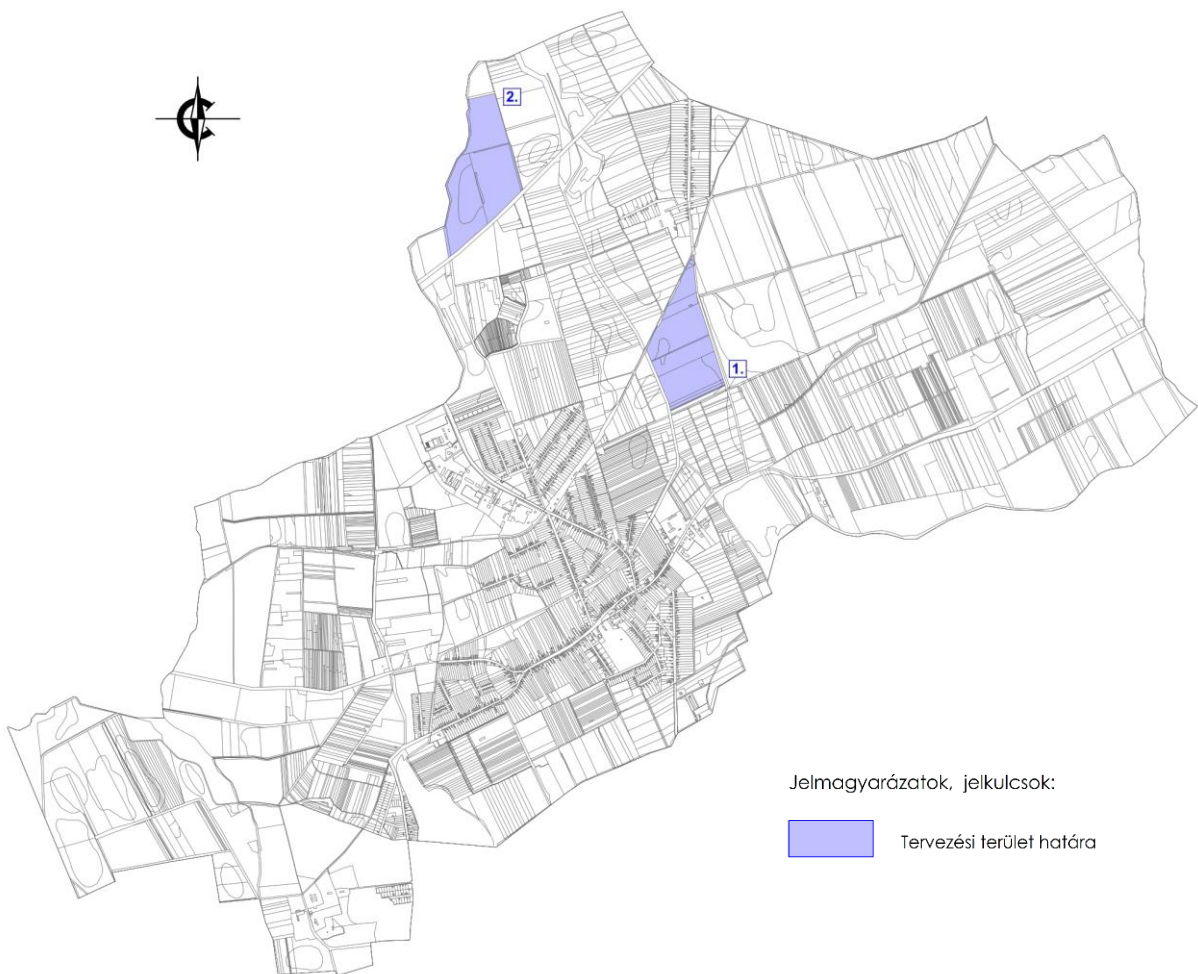
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
2. Beavatkozási pontok ismertetése	13
3. Környezeti értékelés tematika	15

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 379/2011 (VIII. 24.) számú határozat, Vaja Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 11/2011 (VIII. 24.) számú rendelet, Vaja Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép

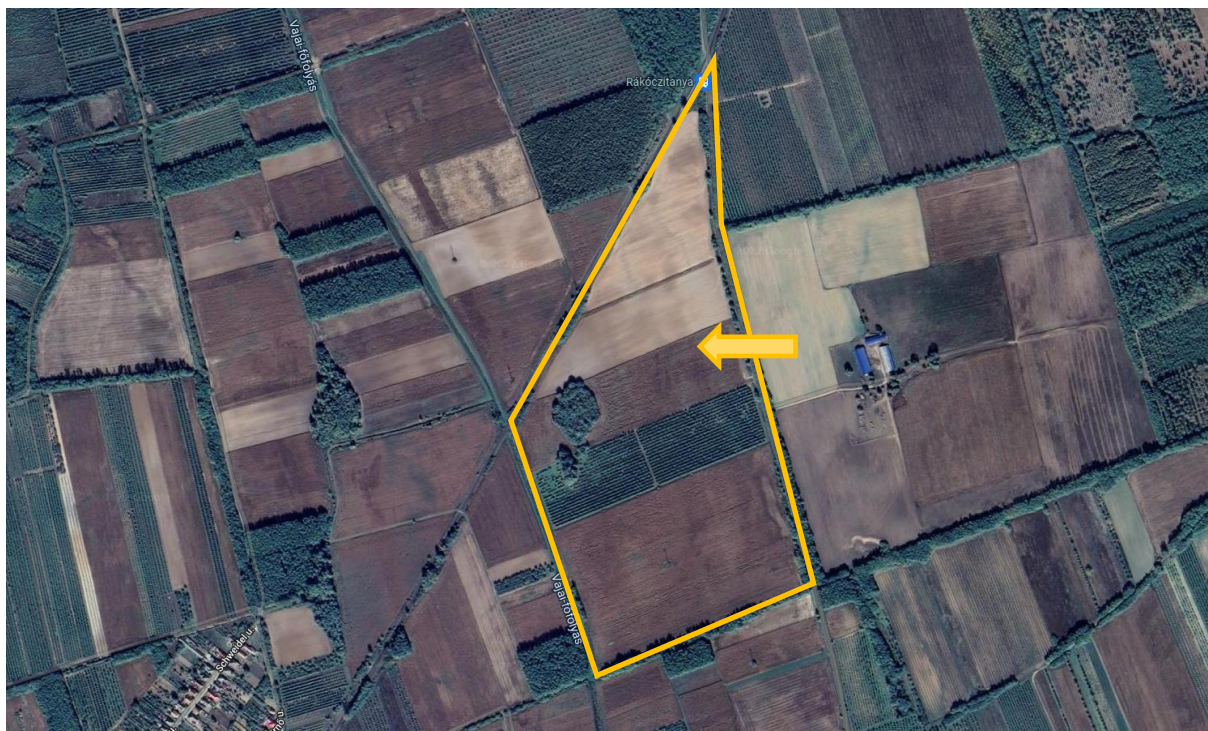


(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület külterületen, a 116 sz vasútvonal mentén, a 06 hrsz-ú út, a 445/12 hrsz-ú telek és a 0144 hrsz-ú csatorna által közrezárt terület belül a 0145/6 hrsz-ú telken helyezkedik el.



(Forrás: GoogleEarth)

A tervezett módosítás előtt lefolytatott településrendezési tervmódosítás során a 0145/6 hrsz-ú terület mezőgazdasági üzemi építési övezetbe került gazdasági erdő övezetéből, új beépítésre szánt terület kialakításával.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Má/1.1	Általános mezőgazdasági terület övezete
Eg/1.1	Gazdasági erdőterület övezete
Tk/1.1	Természetközeli terület

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Má/1.1	Általános mezőgazdasági terület övezete
Kü	Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete
Sz	Szabodonálló beépítési mód
40	40 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
7,5 m	7,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2000	2000 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Eg/1.1	Gazdasági erdőterület övezete
Tk/1.1	Természetközeli terület

A külterület délnyugati részén meglévő üzemi terület található, amely a korábbi majorság területét fedi le. Az érintett területen számos épület található, illetve a jelenlegi tulajdonos további fejlesztéseket tervez a területén (környezetvédelmi engedéllyel rendelkező állattartó tevékenység bővítésére). Így olyan üzemi terület amely a fejlesztés befogadására alkalmas lenne (méret és felhasznátságot figyelembe véve) a közigazgatási területen belül, nincs.

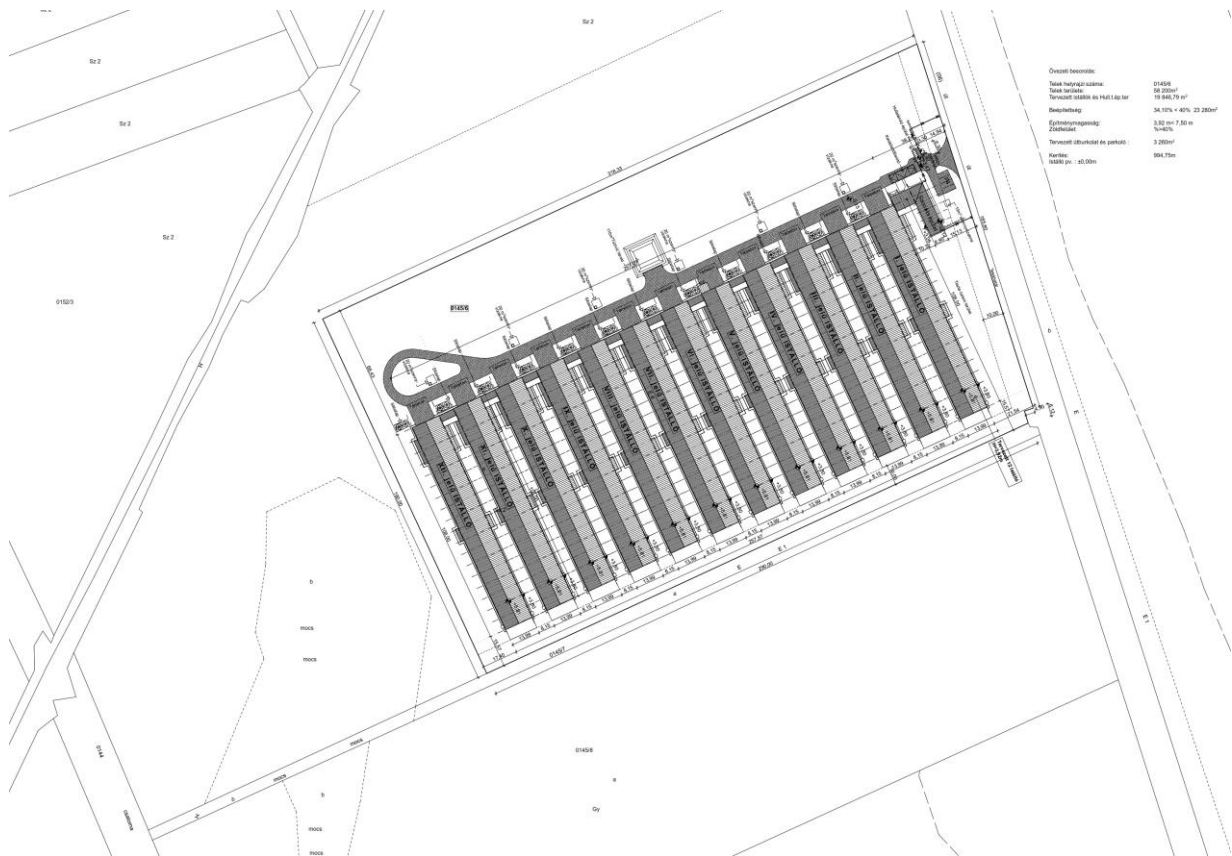
Hatályos településrendezési eszközökben meglévő üzemi terület helye



Forrás: saját szerkesztés

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Telepítési helyszínrajz



(Forrás: KLINKER KFT.)

Vaja külterületén lévő ingatlanon 12 istállós baromfi telep létesítése, a kapcsolódó kiszolgáló épületekkel-építményekkel -12 db baromfi brojler istálló elhelyezése, higiéniai folyosóval összekötve.

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.

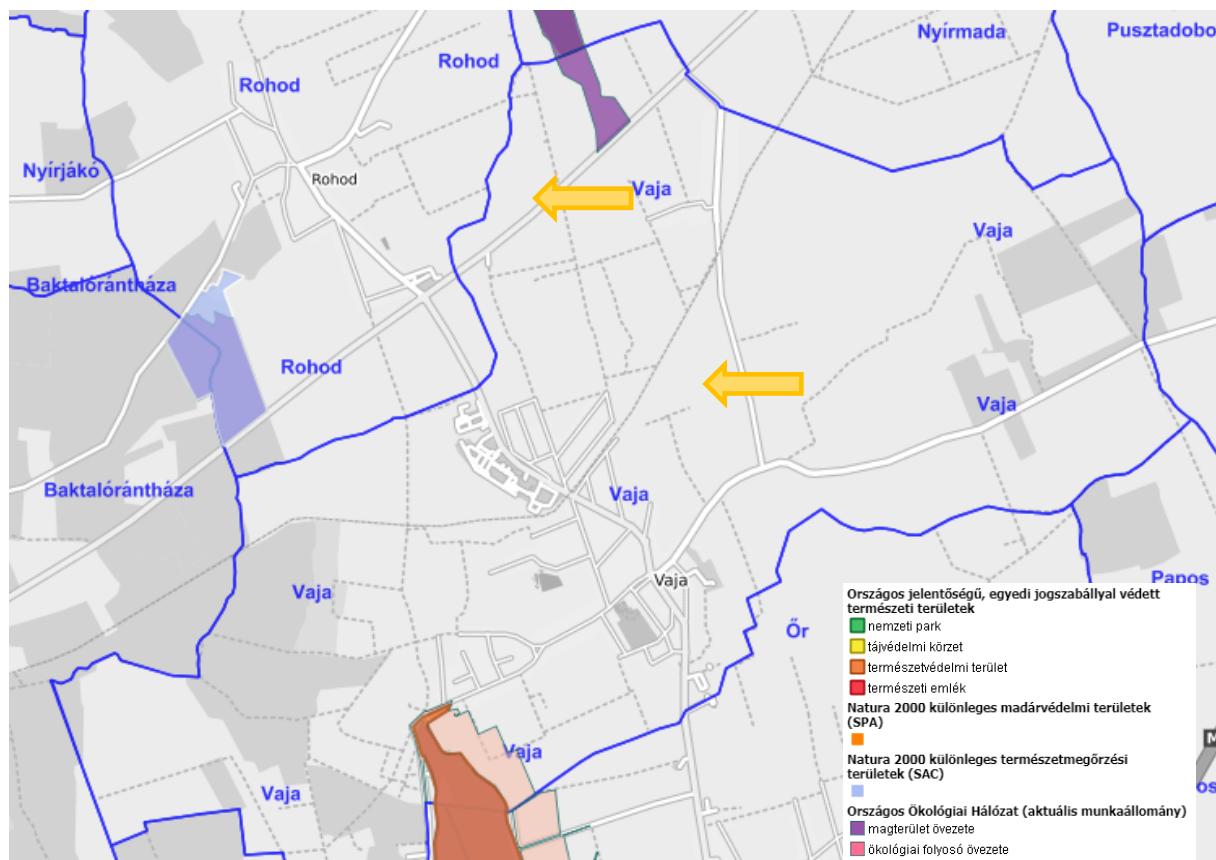
Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Homlokzatok



(Forrás: KLINKER KFT.)

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett és nem határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területével, illetve NATURA2000 területekkel sem.



(Forrás: Természetvédelmi nyilvántartás, 2018. évi adatok alapján)

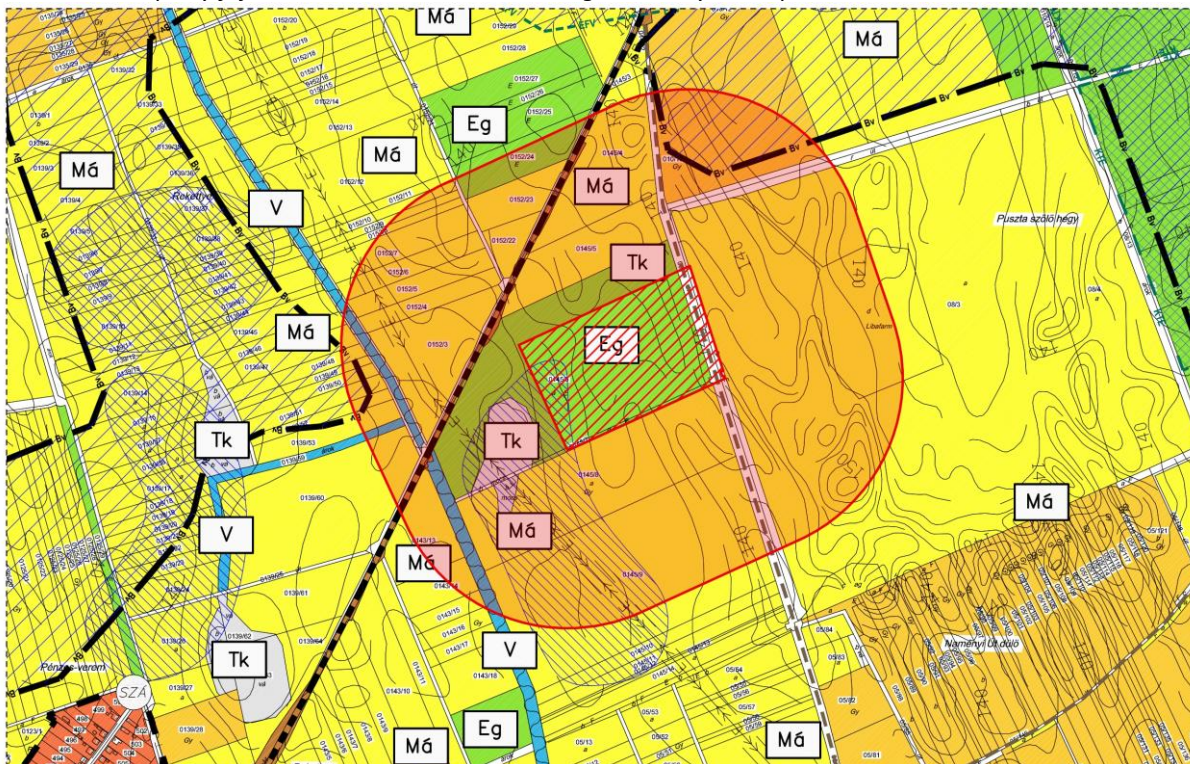
A területre vonatkozó szabályozási előírások tervezet az alábbiak szerint:

Különleges mezőgazdasági üzemi terület védőtávolsággal (Kü)

- a) Az 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.
- aa) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.
- ab) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- ac) 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.
- ad) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.

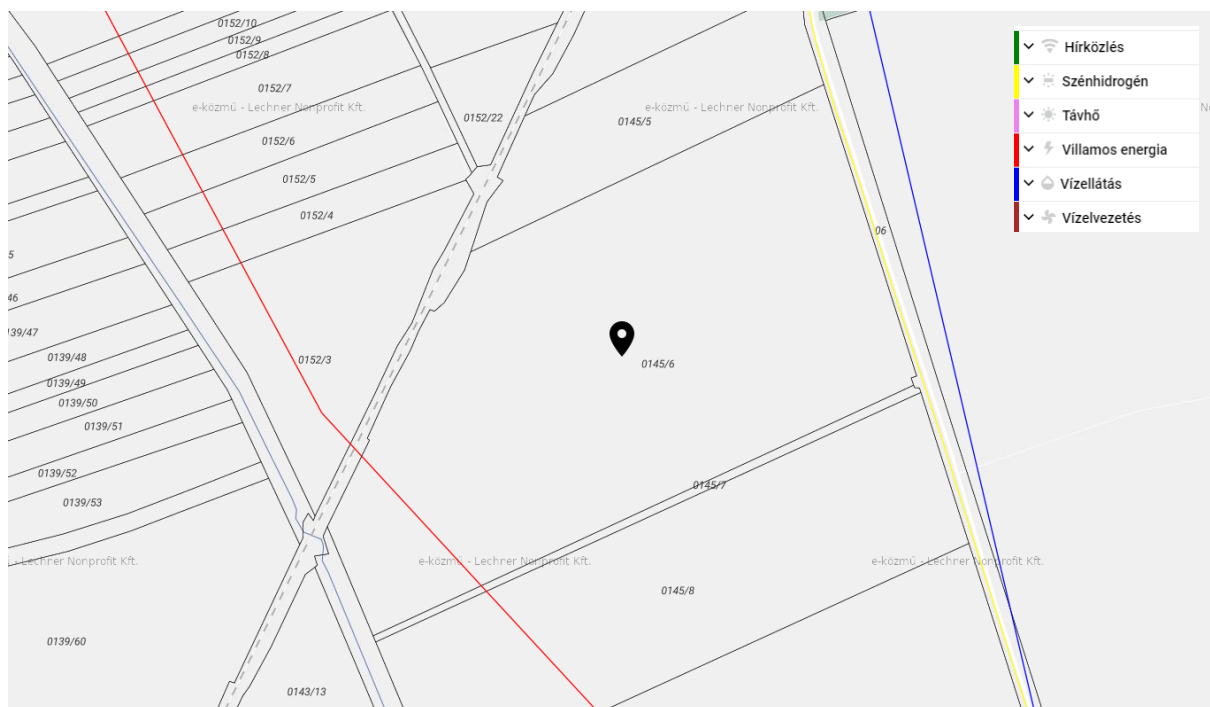
ae) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet.

Az érintett telephely fejlesztési területe és védőtávolsága, a hatályos településszerkezeti tervre illesztve



Forrás: saját szerkesztés

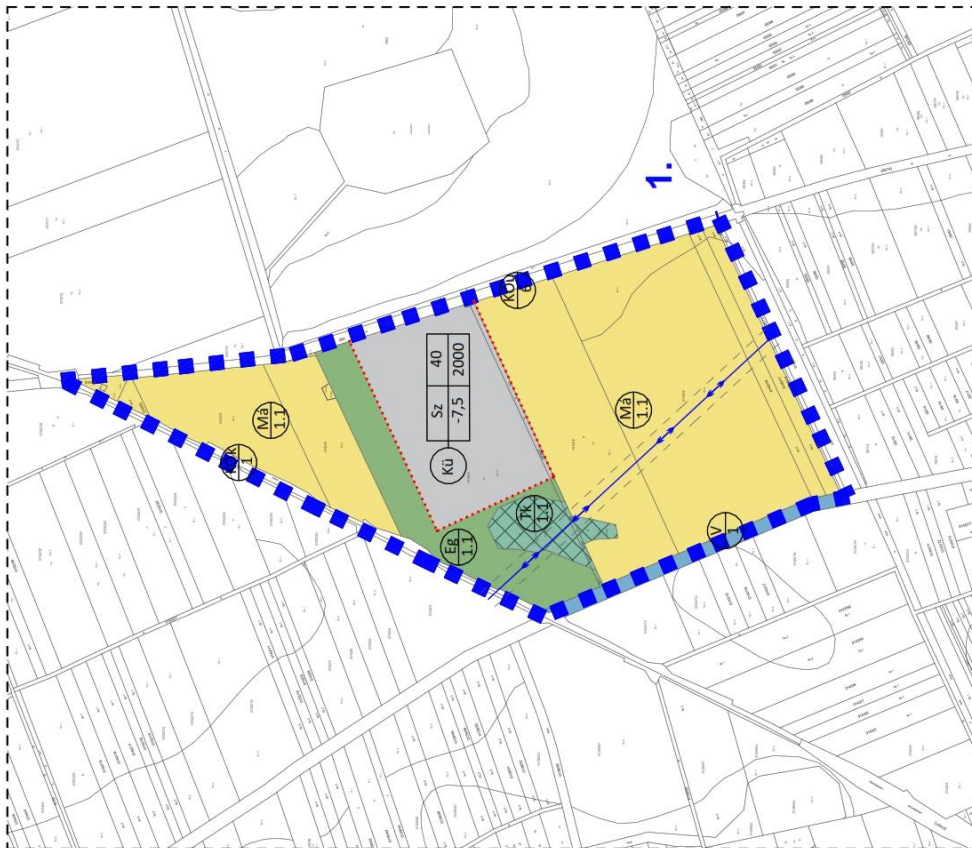
A terület közüzemi hálózattal jól ellátott. Az érintett ingatlan közvetlen közelében vízellátás, gázellátási hálózat elemei húzódnak, illetve villamosenergia hálózati elem csatlakozásra alkalmas vezetéke halad a tervezett telephely nyugati oldalán.



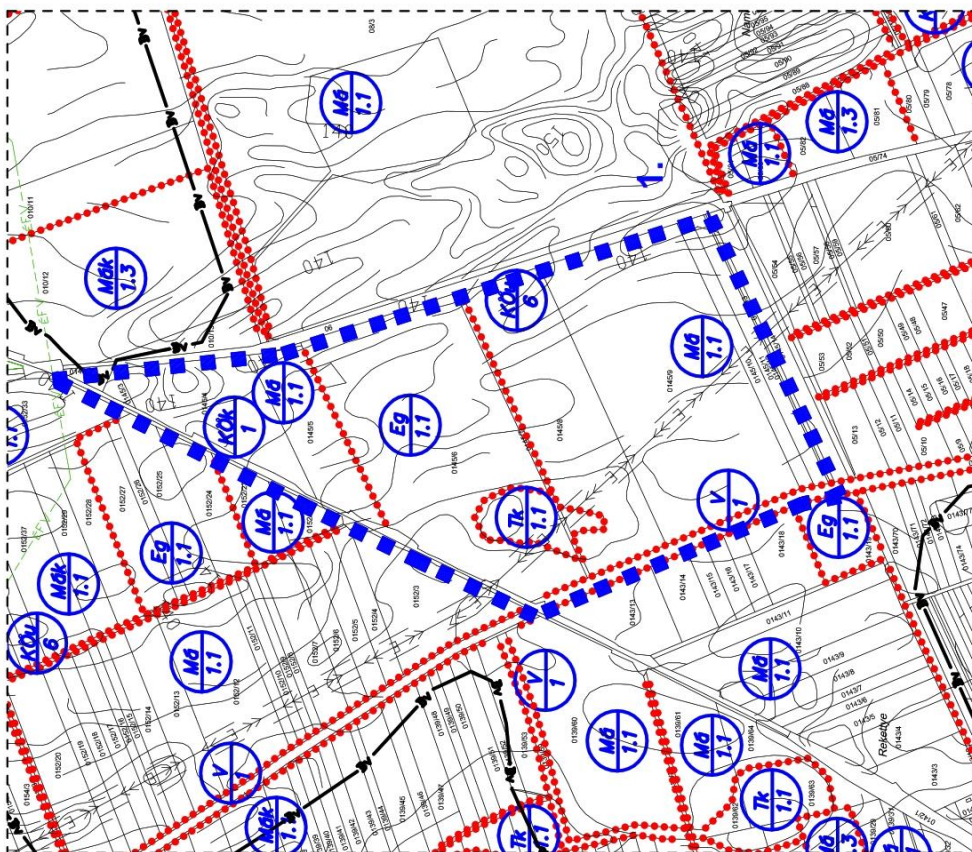
(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Hatályos szabályozási terv és a tervezett szabályozási terv kivágata



Módosított terv részlete!

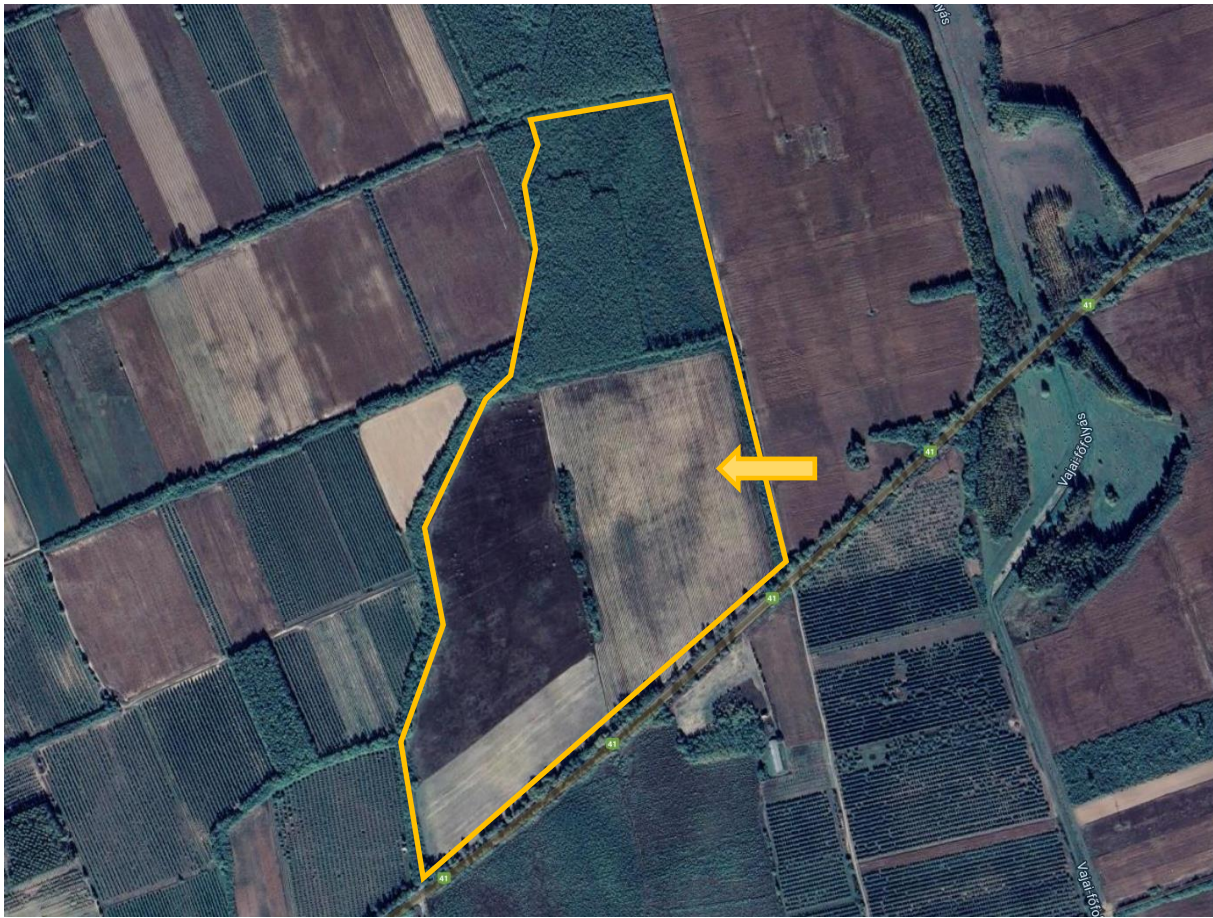


Hatályos terv részlete!

2. Beavatkozási pont

Az előző módosítási beavatkozások terület-felhasználási változásai során kialakuló biológiai aktivitási értékcsökkenés kompenzációjára történő övezeti átsorolás a belterülettől dél-keletre a 0159/4 hrsz-ú telken. A módosítás során mezőgazdasági általános terület övezetéből, gazdasági erdőterület övezetébe történik átsorolása.

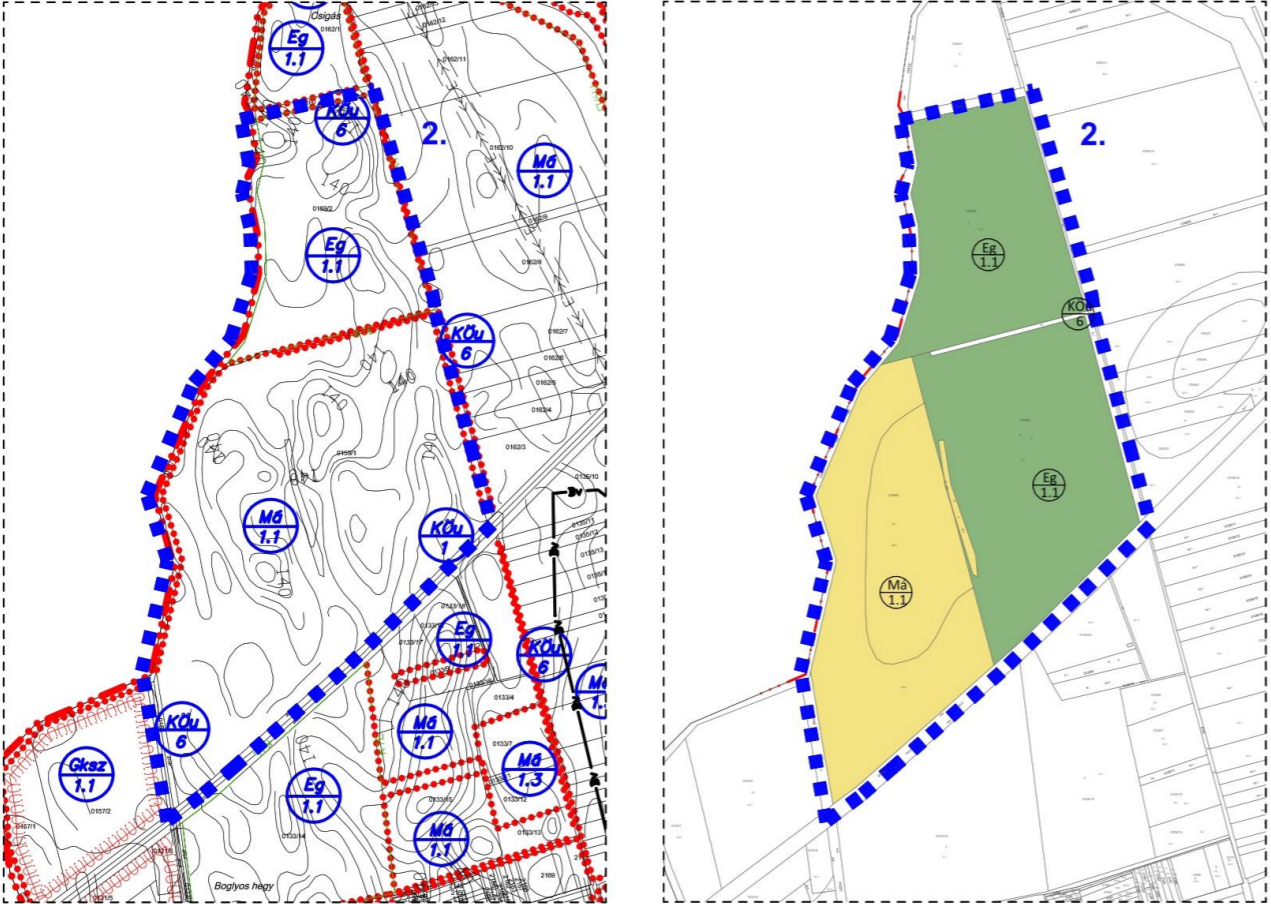
A módosítás a településszerkezeti terv tervi állapotai közötti eltérés alapján került tervezésre és aktivitás érték növekményének felhasználására (erdőkataszter állománya alapján ellenőrizve).



(Forrás: GoogleEarth)

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
1.	Külterületen, a 116 sz vasútvonal mentén, a 06 hrsz-ú út, a 445/12 hrsz-ú telek és a 0144 hrsz-ú csatorna által közrezárt terület, 0145/6 hrsz-ú telken, mezőgazdasági üzemi terület (12 istálló baromfi telep) kialakítása beépítésre nem szánt területen, tervezett beruházás támogatásához.	Állattartó telep létesítéséhez, új beépítésre szánt terület biztosítása.	6,02	Övezetváltás beépítésre nem szánt területen, gazdasági erdőterületből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása. A program gazdaságfejlesztési céljaihoz illeszkedik, azzal összhangban van.	- szántó (sz1)	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)
				A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretben 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 terület. A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs A terület hasznosítása, használata intenzív: Beépítetlen terület más célú hasznosításával, alapvetően megváltozik. A hasznosítás intenzitása növekszik a beépítés mértékének növekedésével az övezet váltásakor.	

2.	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
	Külterületen, a belterülettől északra, a közigazgatási határ, a 0160 hrsz-ú út, valamint a 41-es sz. főút által közrezárt terület, a 0159/4 hrsz-ú telken	A tervezett fejlesztések aktivitásérték csökkenésének pótlására tervezett erdőterületek kijelölése.	13,64	Övezetváltás beépítésre nem szánt területen, általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetébe. Az eredeti programot érdemben nem befolyásolja.	- erdő (E1)	- általános mezőgazdasági terület (Má/1.1)
 <p>Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!</p>				A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretben 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:	Visszafordítható.				
	Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást:	Nem				
	Az országhatáron átterjednek:	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				
TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE	Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő:	Nem				
	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:	Nincs				
A terület hasznosítása, használata intenzív:	A módosítás során a lehetséges beépítési intenzitás a minimumra csökken, a jelenlegi használathoz igazodik.					

3. Környezeti értékelés

A környezeti vizsgálatot - szükségessége esetén - a következő tematika alapján kívánjuk lefolytatni. A vázolt tematika a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletével megegyező tartalmú, azonban attól kismértékben eltérő formai szerkezetben.

1. Bevezetés

- 1.1. Tematika, tartalomjegyzék
- 1.2. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése
- 1.3. A terv és a változatok rövid ismertetése
- 1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményeinek és észrevételeinek figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal

- 2.1. A terv koncepcionális alapját jelentő településfejlesztési koncepció és fejlesztési határozatok bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából
- 2.2. A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal
- 2.3. A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata

3. A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)

- 3.1. A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása
- 3.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása
- 3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

4. A terv megvalósítása esetén a várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése (közvetlen és közvetett környezeti következmények)

- 4.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire
- 4.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén
- 4.3. Értékelési módszer alkalmazása
- 4.4. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

5. A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása, a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása

6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

7. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni

8. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

9. Összefoglaló

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről és a tervezett tematikáról. A környezet védelméért felelős szervek véleményének kikéréséhez a 2/2005. (I.11.) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló kormányrendelet alapján állítottuk elő a tervmódosításra vonatkozó tájékoztatást.

A kormányrendelet 4. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat **15 napos véleményadási határidőt** állapít meg és döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

A környezet védelméért felelős szervek, melyek a környezeti vizsgálat folyamatában részt vesznek:

- a környezetvédelemre kiterjedően:
környezetvédelmi hatóság (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály)
- természet és tájvédelemre kiterjedően:
nemzeti park igazgatóság és természetvédelmi hatóság (Hortobágyi Nemzeti Park
Igazgatóság)
- környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:
közegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal (Szabolcs-Szatmár-Bereg
Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály)
- a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:
vízvédelmi és vízügyi hatóság (Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi
Igazgatóság vízügyi hatóság)
- az épített környezet védelmére kiterjedően:
az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (Szabolcs-Szatmár-
Bereg Megye Kormányhivatal Állami Főépítész)