



# Vaja Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt  
térsvégi és megyei  
övezetek területi  
határolása



„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 -

**Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása**

*„Üzemi terület - 2022”*

**Tartalomjegyzék**

Külzetlap  
Tartalomjegyzék

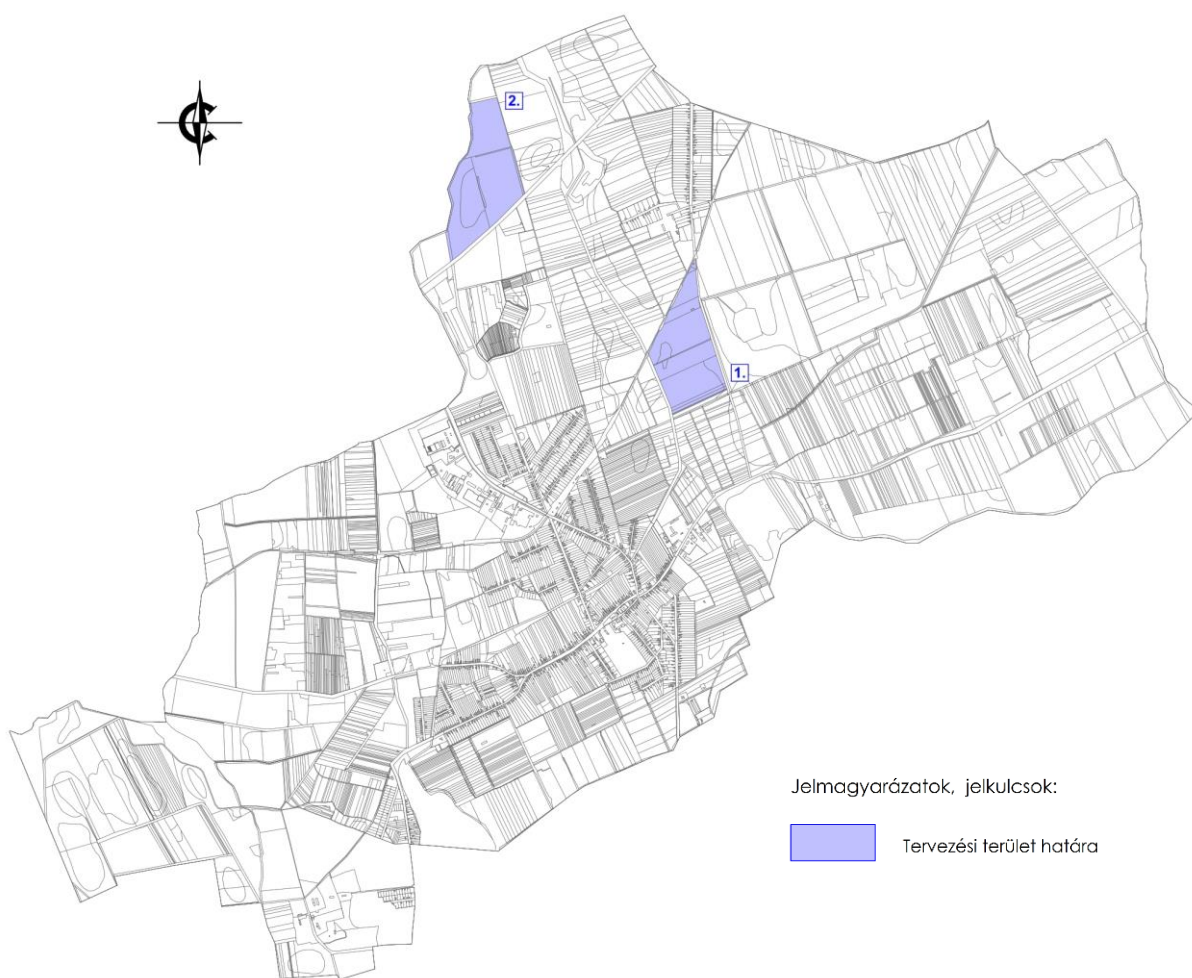
<b>1. Előzmények</b>	<b>4</b>
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. Helyszín, környezet és a fejlesztés bemutatása	5
<b>2. Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>14</b>
<b>3. Térségi övezetek lehatárolása</b>	<b>16</b>

## 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

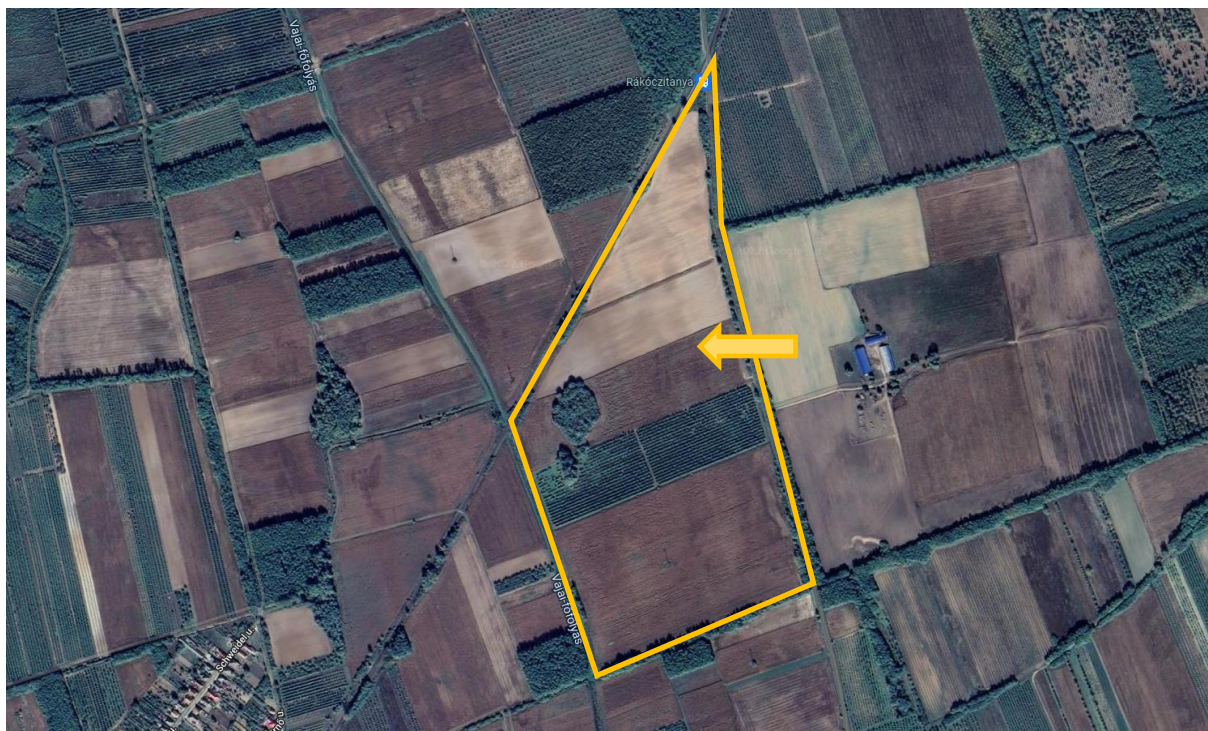


(Forrás: saját szerkesztés)

### 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:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
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:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
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  
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

2000	2000 m <sup>2</sup> – 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.

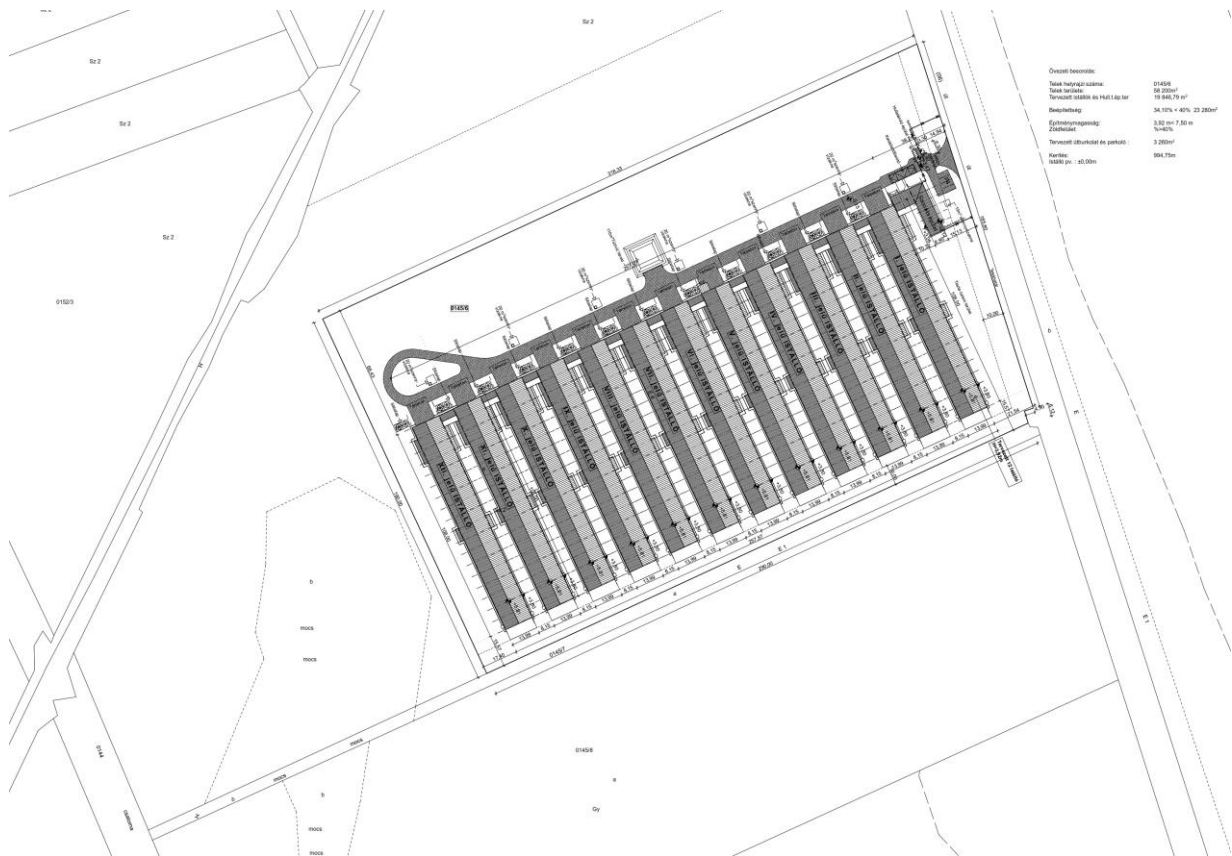
*Hatályos településrendezési eszközökben meglévő üzemi terület helye*



*Forrás: saját szerkesztés*

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához  
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

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  
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

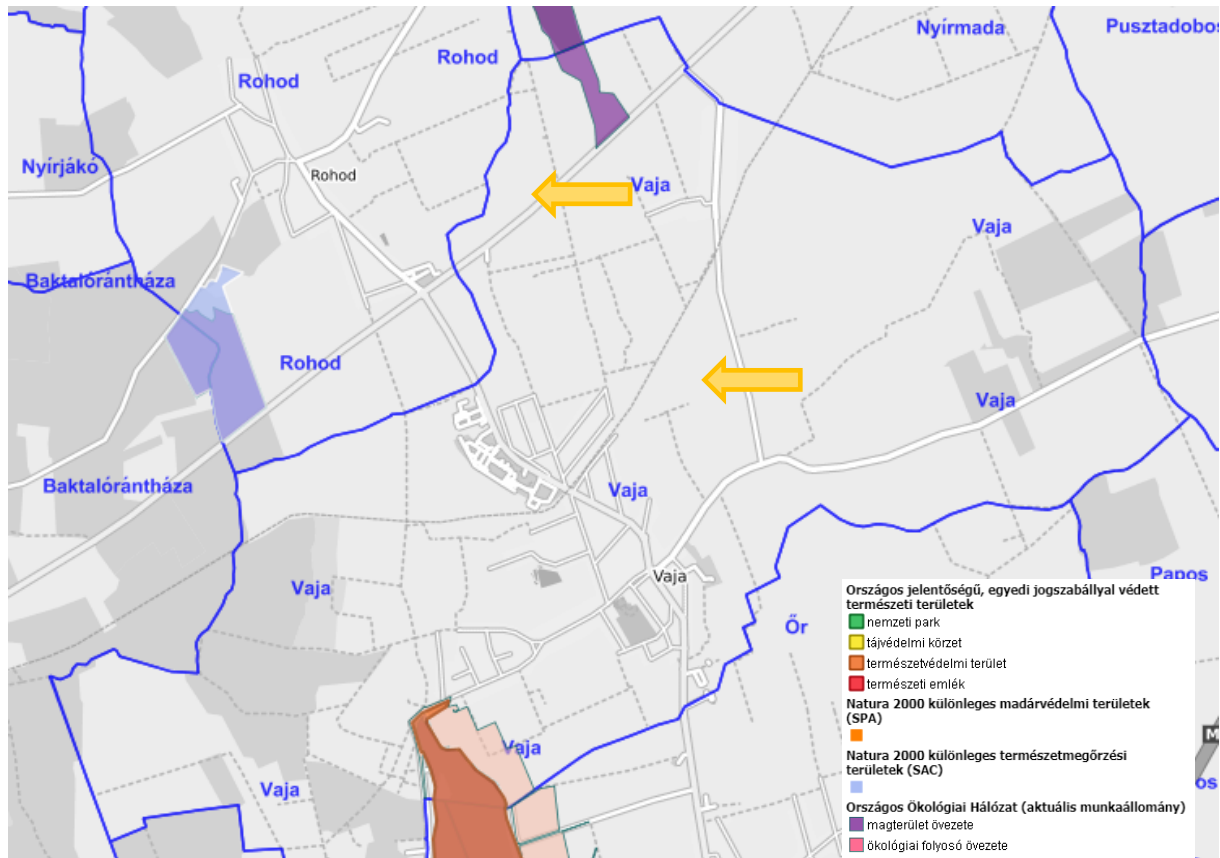
Homlokzatok



(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, 2013. évi adatok alapján)

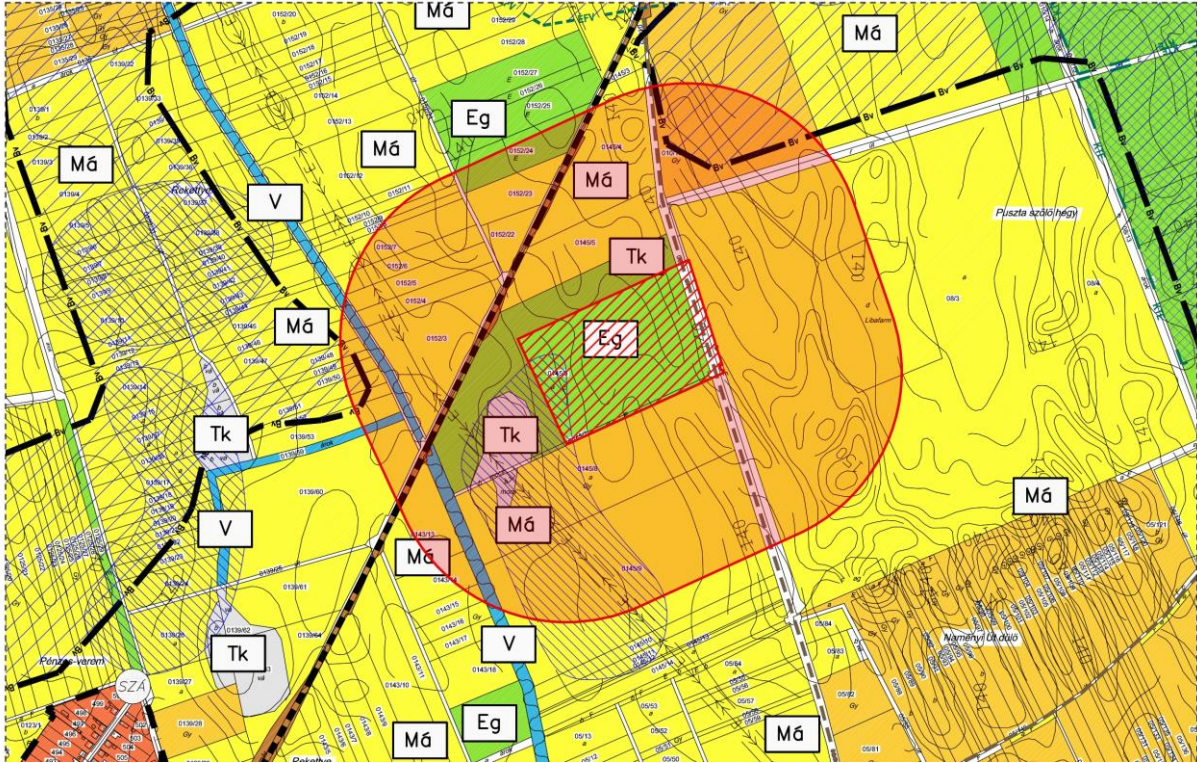
A területre vonatkozó szabályozási előírások tervezet az alábbiak szerint:

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.

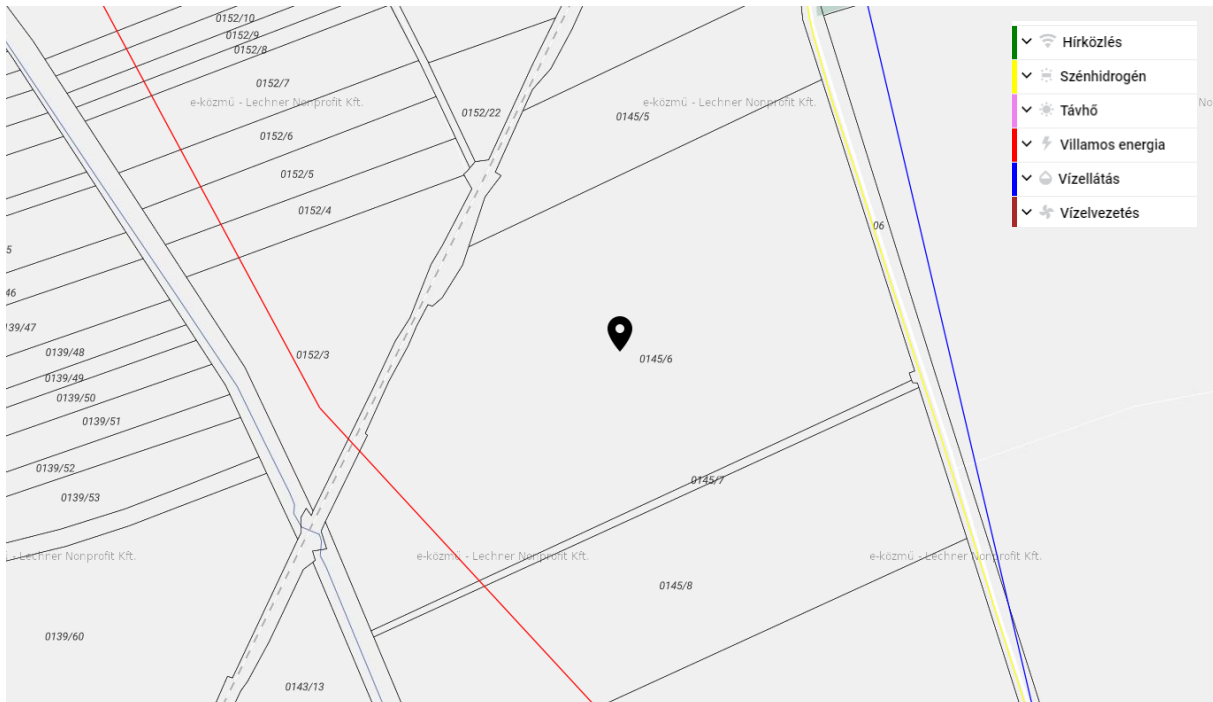
ae) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m<sup>2</sup> legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet.

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



*Forrás: saját szerkesztés*

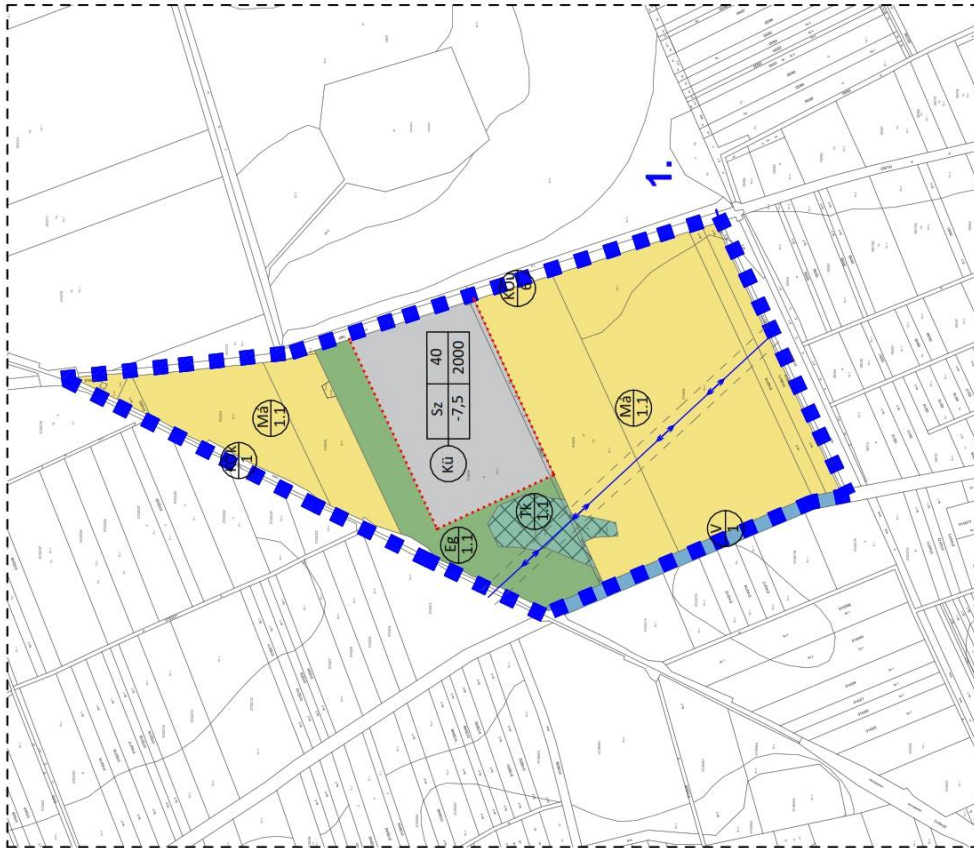
A terület közüzemi hálózattal jól ellátott. Az érintett ingatlan közvetlen közelében vízellátás, gázellátási hálózat elemei húzódnak, illetve villamosenergia hálózati elem csatlakozásra alkalmas vezetéke halad a tervezett telephely nyugati oldalán.



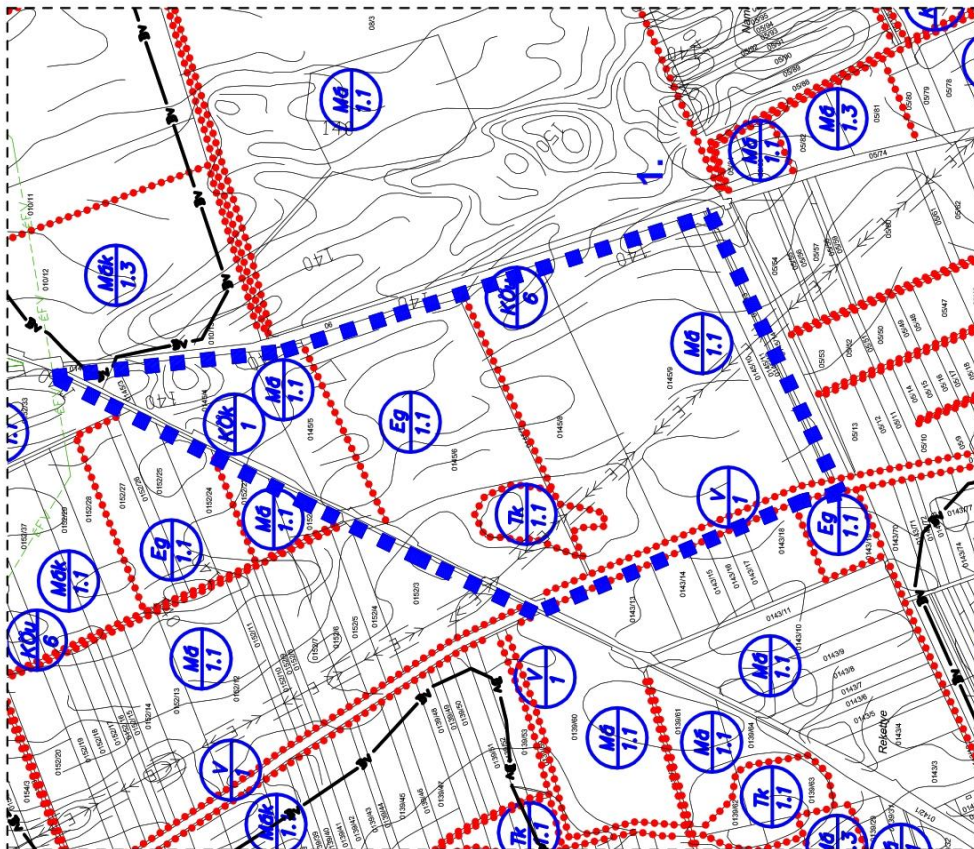
*(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>)*

Vaja Város Településrendezési Terv Módosításához  
ORSZÁGOSAN, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Hatályos szabályozási terv és a tervezett szabályozási terv kivágata



Módosított terv részlete!

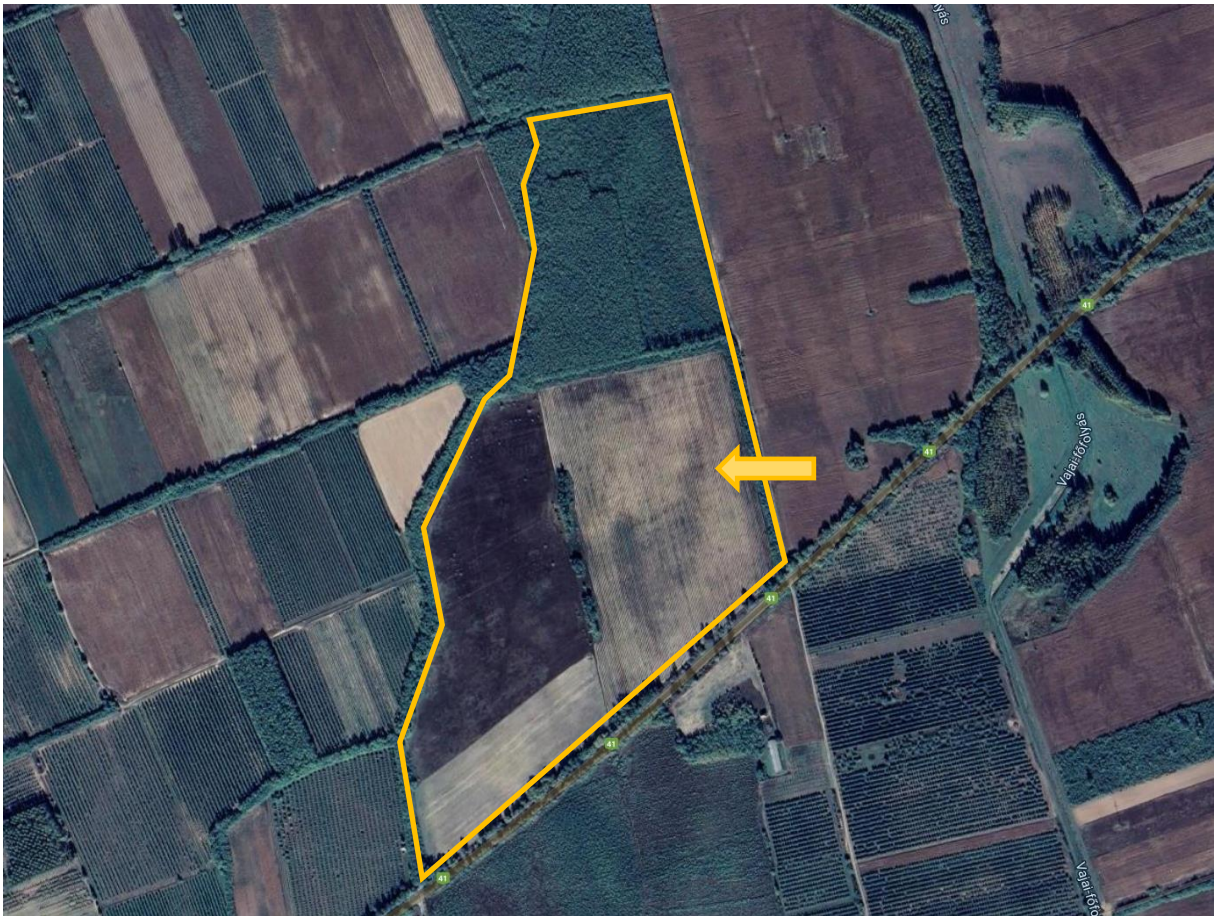


Hatályos terv részlete!

## 2. Beavatkozási pont

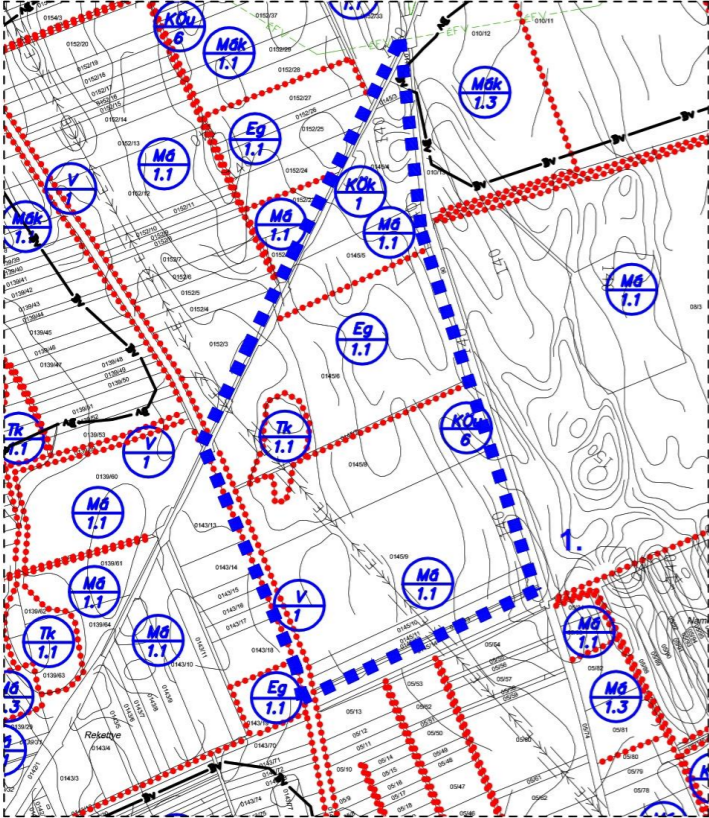
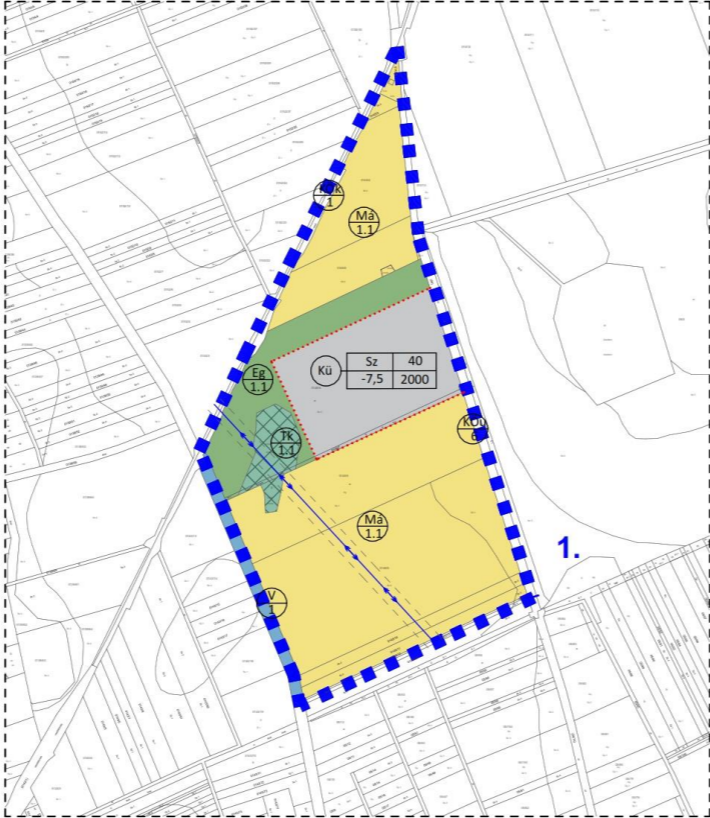
Az előző módosítási beavatkozások terület-felhasználási változásai során kialakuló biológiai aktivitási értékcsökkenés kompenzációjára történő övezeti átsorolás a belterülettől dél-keletre a 0159/4 hrsz-ú telken. A módosítás során mezőgazdasági általános terület övezetéből, gazdasági erdőterület övezetébe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

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

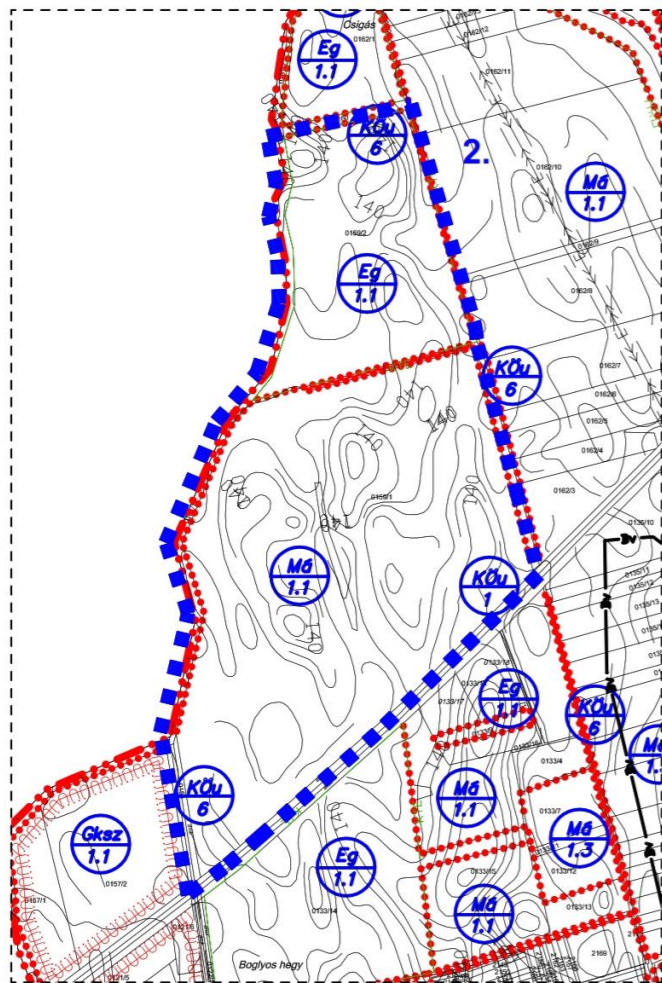


(Forrás: GoogleEarth)

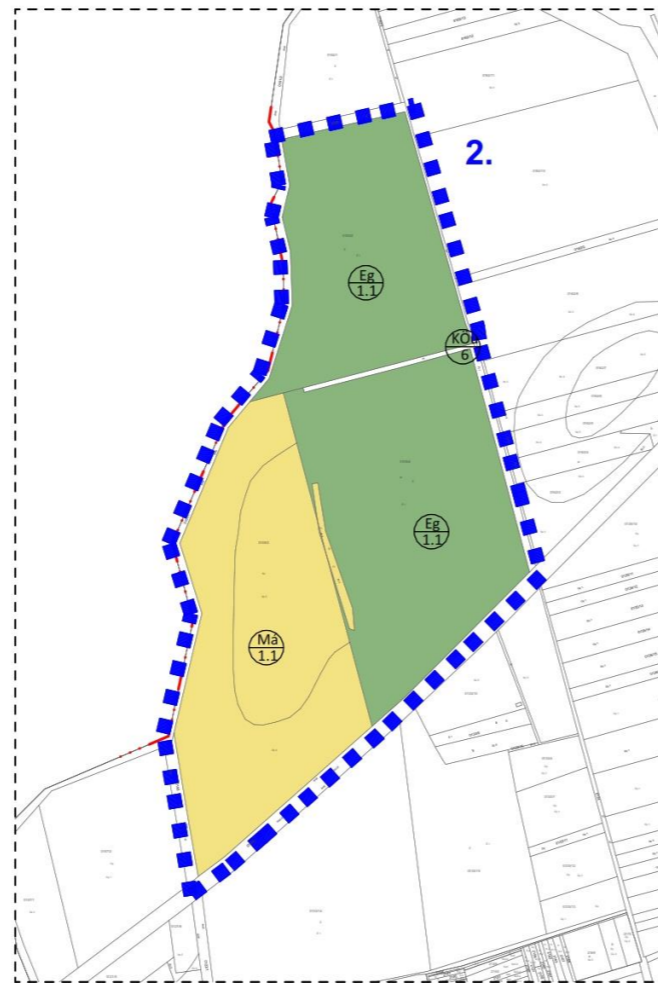
## 2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	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 istállós baromfi telep) kialakítása beépítésre nem szánt területen, tervezett beruházás támogatásához.	- szántó (sz1)	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	6,02	54,18	- Mezőgazdasági üzemi terület (Kü)	6,02	4,21	-	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A létrejövő, konkrét fejlesztési terveken nyugvó tervezet, új munkahelyek megteremtésével biztosítja.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Az újonnan létrejövő munkahelyek betöltésével, a pénzügyi egyenlőtlenségek csökkentésére, a munkanélküliségből eredő társadalmi feszültségek enyhítésére szolgálhat, lokális szinten.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Környezeti és tájképvédelmi okokból szükség lehet a határoló zöldfelületek kialakítására, azonban ezek állategészségügyi okokból történő elhagyása szükséges és elengedhetetlen.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A hagyományos mezőgazdasági tevékenységet gazdasági célú terület használat váltja fel, ezzel a tájszerkezet részben megváltozik.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő kapacitások és kapcsolatok kihasználására épül, hatása nincs.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területen a beépítési intenzitás növekszik, a terület irányába új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki. A terület környezetének zaj, szag és por terhelése növekedhet.</p>				
 <p>Hatályos terv részlete!</p>							 <p>Módosított terv részlete!</p>				

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
2.	Külterületen, a belterületől 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 biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára vonatkozó övezet váltás, általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetébe.	- erdő (E1)	- általános mezőgazdasági terület (Má/1.1)	13,64	50,47	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	13,64	122,76	-	
							<b>HATÁSOK</b>	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:			Nem változik, hatása nincs
								A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:			Nem változik, hatása nincs
								A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:			Nem változik, hatása nincs
								A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:			Nem változik, hatása nincs
								A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:			Nem változik, hatása nincs
								Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:			Nem változik, hatása nincs.
								Lakó- és munkakörülmények:			Nem változik, hatása nincs
								Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.			
								Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése nem változik meg.			
								Tájhasználat, tájszerkezet védelme:			Nem változik, hatása nincs
								Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.			
								Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:			Nem változik, hatása nincs
								Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:			Nem változik, hatása nincs
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:			Nem változik, hatása nincs	
							Infrastrukturális erőforrások kihasználása:			Nem változik, hatása nincs	
							Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:			Nem változik, hatása nincs.	



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

### ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	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.	- szántó (sz1)	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	6,02	54,18	- Mezőgazdasági üzemi terület (Kü)	6,02	4,21	-
2.	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 biológiai aktivitás értékcsökkenés kompenzációjára vonatkozó övezet váltás, általános mezőgazdasági terület övezetéből gazdasági erdőterület övezetébe.	- erdő	- általános mezőgazdasági terület (Má/1.1)	13,64	50,47	- gazdasági erdőterület (Eg/1.1)	13,64	122,76	-
<b>Összesen:</b>					<b>19,66</b>	<b>104,65</b>		<b>19,66</b>	<b>126,97</b>	

### 3. Térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Térségi övezetek	A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközeinek készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek.	Övezeti érintettség		
			Közigazgatási területen	Módosítással érintett területen	
1.	1. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos övezetek	a) ökológiai hálózat magterületének övezete	nemzeti park igazgatósága	+	
2.		b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nemzeti park igazgatósága		
3.		c) ökológiai hálózat puffterületének övezete	nemzeti park igazgatósága	+	
4.		d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
5.		e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
6.		f) erdők övezete	megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	+	+
7.		g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	+	+
8.		h) tájképvédelmi terület övezete	nemzeti park igazgatósága	+	
9.		i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró (fővárosi kerületi) hivatala		
10.		j) vízminőségvédelmi terület övezete	területi vízügyi igazgatósága	+	
11.		k) nagyvízi meder övezete	területi vízügyi igazgatósága		
12.		l) VTT- tározók övezete	területi vízügyi igazgatósága		
13.		m) honvédelmi és katonai célú terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		