



Vaja Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



„Állattartó telepek”

Tervező:

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

2025.

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	6
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	7
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	7
2.2.	Településszerkezeti terv	9
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	10
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	12
2.5.	Rendezési alapelvek	17
2.6.	A településképi követelmények	21
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	22
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	28
4.1.	Közlekedés	28
4.2.	Vízellátás	28
4.3.	Gázellátás	28
4.4.	Szennyvízhálózat	28
4.5.	Elektromoshálózat	28
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	29
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	30
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	38
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	38
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	38
8.	ÖSSZEGZÉS	40

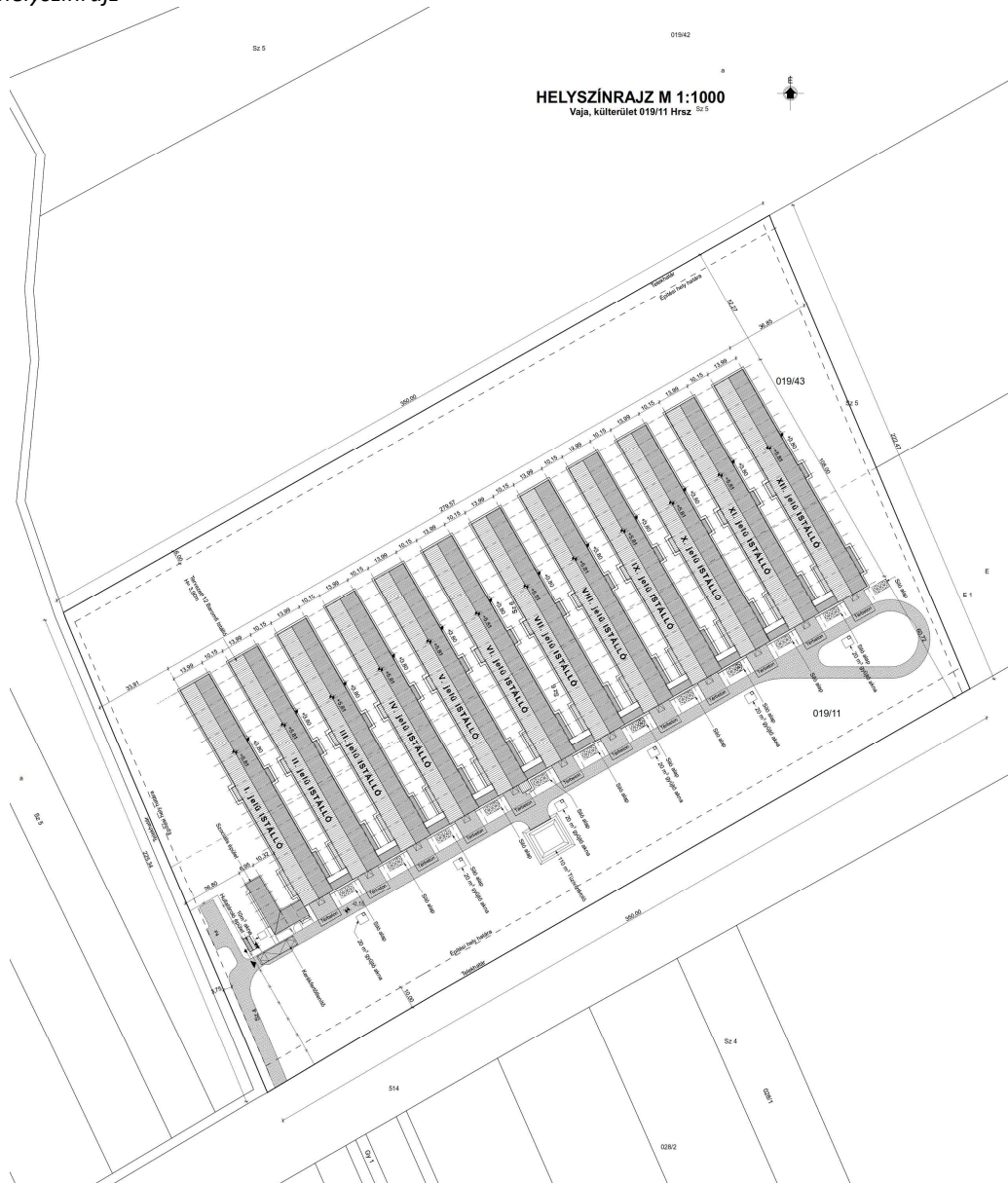
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Vaja Város 019/43, 019/11 és 030/14, 030/13 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építtető (Meat Pro-Max Kft., 1039 Budapest, Lukávs Gy. u. 2. III/28.) és a célmegvalósító (Baromfi-Coop Kft., 4030 Debrecen, Vécsey utca 34.) 2 db 12 istállós broiler telepeket kíván létesíteni. A közigazgatási határ (Nyírmada) – 020 hrsz-ú út, a 4116 sz. út (Nyírparasznya felé), 029 hrsz-ú út, 031 hrsz-ú út, a 4116 sz. út, a 017/1-3 hrsz-ú telkek, valamint a 015 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően.

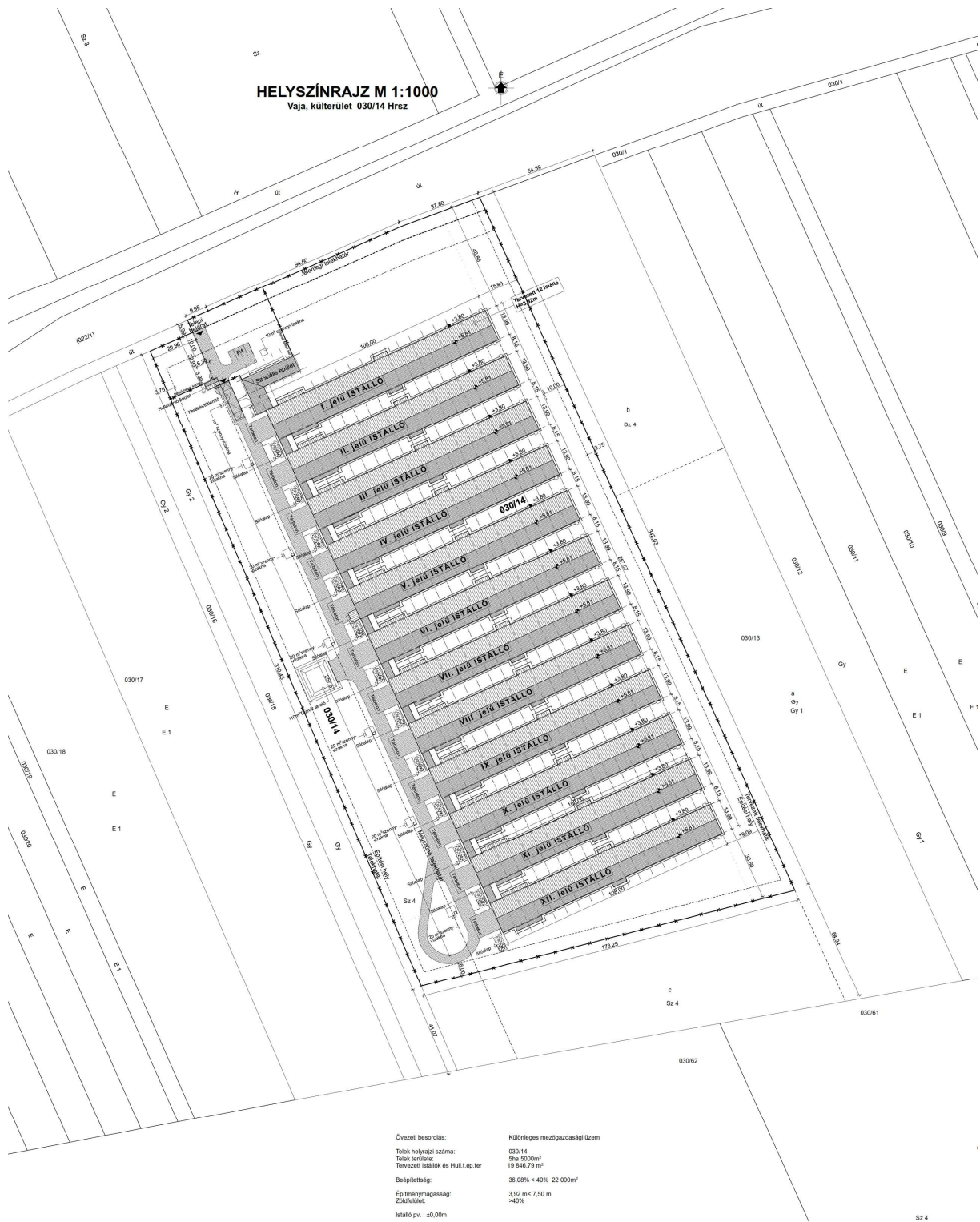
A broiler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: KLINKER KFT.)

Vaja Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



(Forrás: KLINKER KFT.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Vaja Város 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.

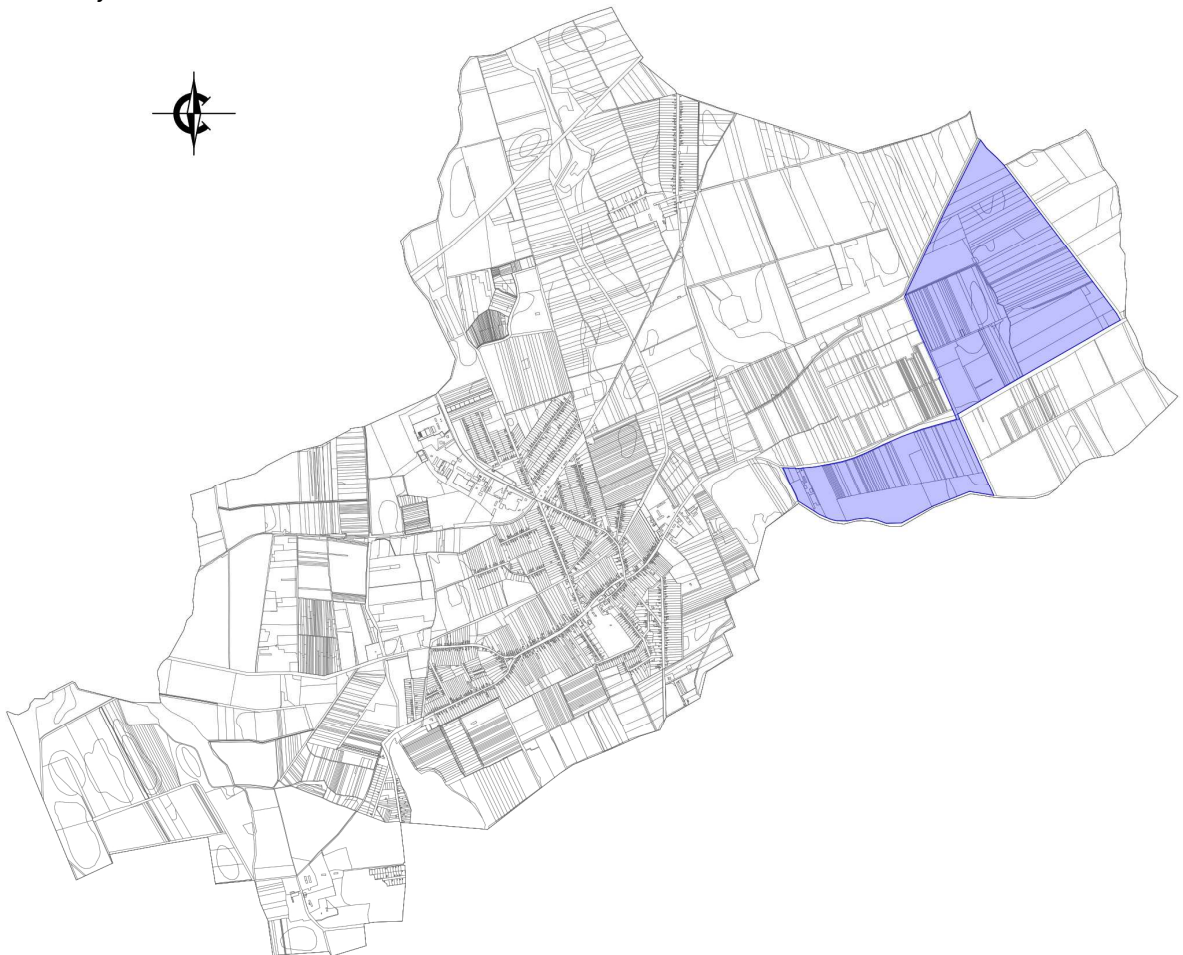
Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel 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 Vaja Város 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

Vaja város az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Mátészalkai járáshoz tartozó település. A vármegye középső-keleti részén helyezkedik el, a Nyírség határán. Mátészalkától 14 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 33 kilométerre. A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. Legfontosabb közúri elérési útvonala a 49-es főút, amely a nyugati határszéle közelében, a várostól alig 2 kilométerre ágazik ki a 41-es főútból az országhatár irányába, és végighalad a lakott területén. Az ország távolabbi részei felől az M3-as autópályán, a 41-es, majd a 49-es főúton érhető el a legegyszerűbben, míg Ópályival a 4116-os út kapcsolja össze. Vasúton a Nyíregyháza–Vásárosnamény-vasútvonalon érhető el.

Átnézeti rajz



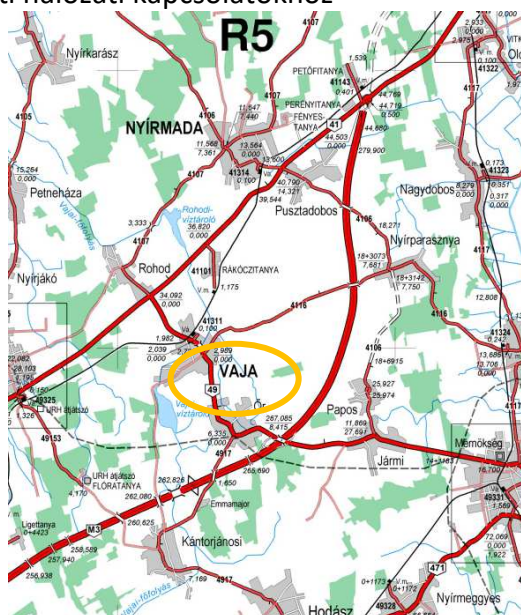
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen, a közigazgatási határ (Nyírmada) – 020 hrsz- ú út, a 4116 sz. út (Nyírparsznya felé), 029 hrsz-ú út, 031 hrsz-ú út, a 4116 sz út, a 017/1-3 hrsz-ú telkek, valamint a 015 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



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

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 379/2011 (VIII. 24.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Vaja Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

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



(Forrás: Vaja Város Önkormányzata)

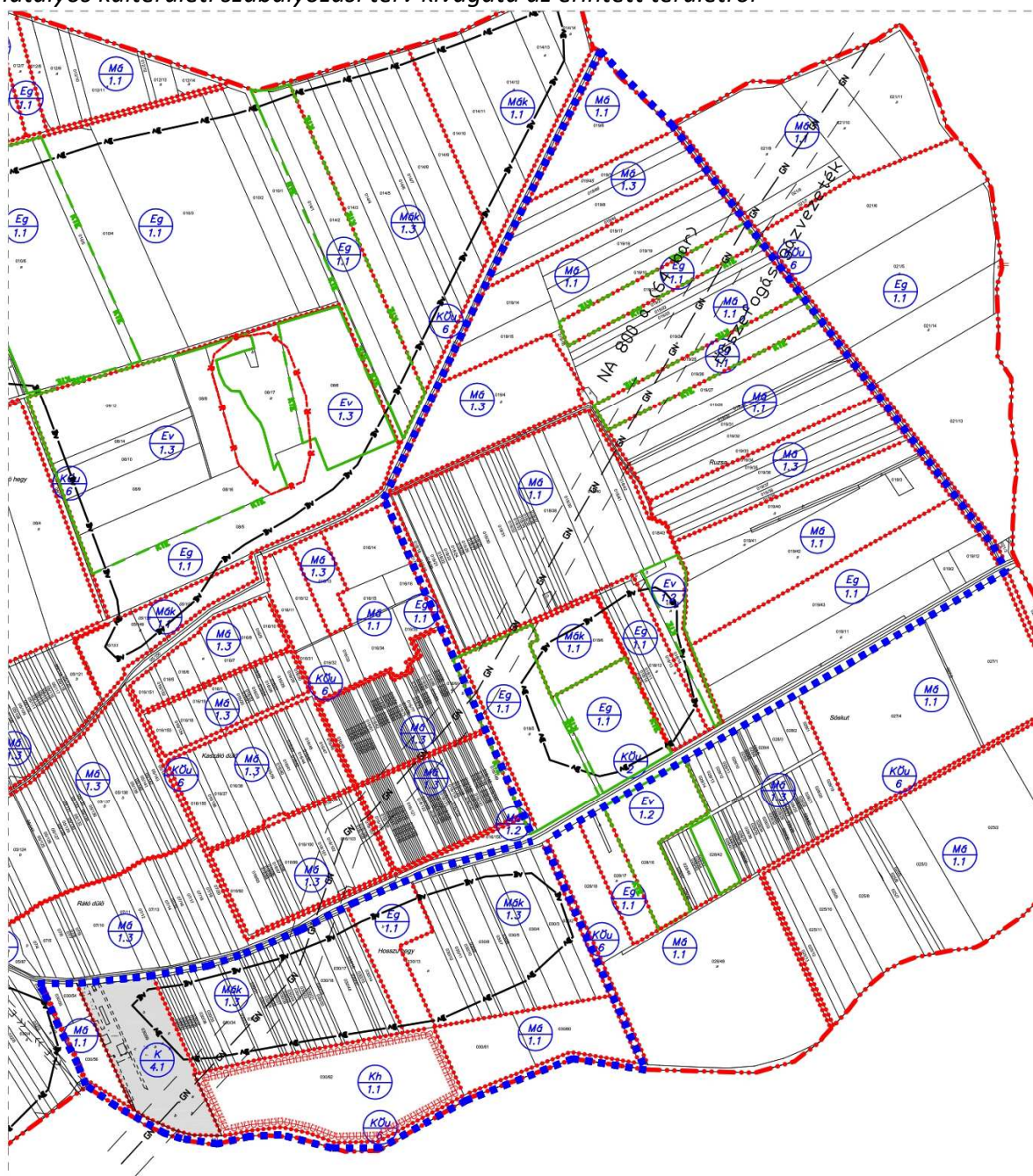
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt övezetekbe tartozó területeket érint:

- gazdasági erdőterület (Eg)
- korlátozott mezőgazdasági terület – gyümölcsös (Má)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 11/2011 (VIII. 24.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Vaja Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

Hatályos külterületi szabályozási terv kivágata az érintett területről



(Forrás: Vaja Város Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„Erdőterületek

17. § (1) Erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

Ev védelmi célú erdő

Eg gazdasági célú erdő

Ee egészségügyi, szociális, turisztikai erdő

(2)

Ev 1.1 védelmi erdő

Ev 1.2 kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek

Ev 1.3 természeti oltalom alatt álló és/vagy kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi övezet által érintett erdő.

(3) Védelmi célú erdőben csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű-építmények helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

(4) Eg 1.1 gazdasági erdőövezet. A gazdasági erdőövezet gazdasági rendeltetésű erdők területe, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.

(5) Gazdasági erdő területén elhelyezhetők: az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények, szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkásház, stb.) vadászház, közlekedési és szállási építmények.

(6) Ee1 Egészségügyi, szociális, turisztikai erdő.

Mezőgazdasági területek

18. § (1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (továbbiakban mezőgazdasági termelés), illetőleg ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagozódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

(2) Mezőgazdasági területek területei:

a) kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.

b) Általános mezőgazdasági terület, jele Má.

c) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület, jele Mák.

(3) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

a) Mk1 kertes mezőgazdasági terület

A kertes mezőgazdasági terület övezetei:

1. Mk 1.1 kertes mezőgazdasági övezet. Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.

b) Má1. általános mezőgazdasági terület. Az Má1. általános mezőgazdasági terület övezetei:

1. Má1.1 szántó

- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m² fölött 3%-os beépítettség megtartásával építhető, 10.000 m² alatti terület nem beépíthető.

- Új állattartó telepek létesítése csak 2,0 ha-nál nagyobb területen, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével lehetséges. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületet ekkor is biztosítani kell.

2. Má 1.2 gyep.

Az övezetben csak állattartási célú épület építése engedélyezhető, de nem megengedett állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.

3. Má 1.3 gyümölcsös. Az övezetben lakóépület nem építhető.

c) Má 1. általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei:

1. Má 1.1 Korlátozott használatú szántó

2. Má 1.2 Korlátozott használatú gyepek

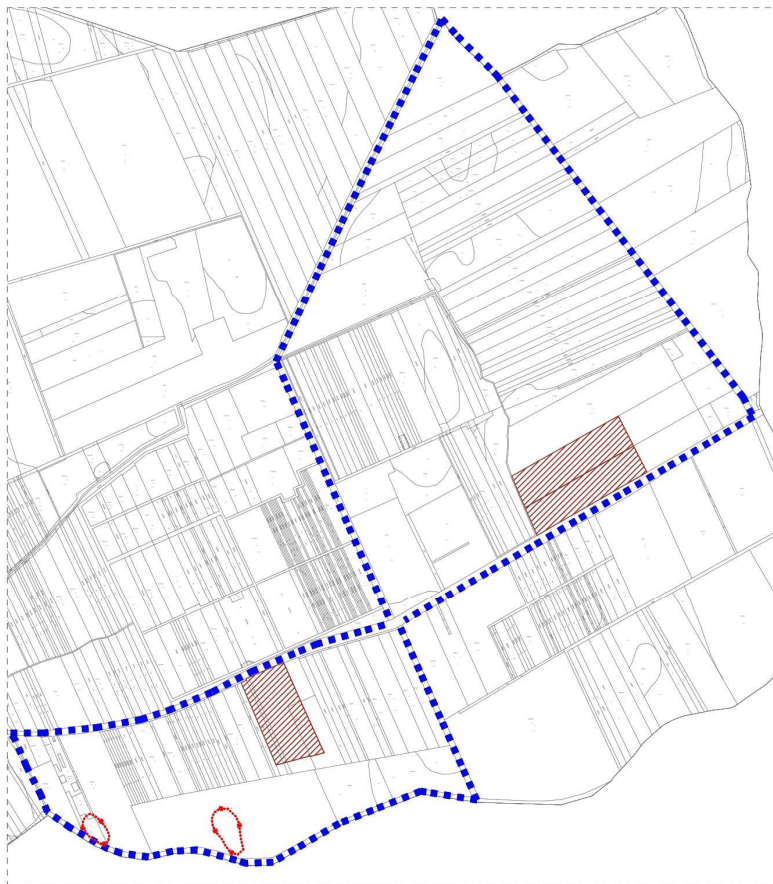
3. Má 1.3 Korlátozott használatú gyümölcsös

Az övezetbe a környezet-, természet-, tájvédelmi-, ökológiai valamint örökségvédelmi okból nem, vagy korlátozottan beépíthető mezőgazdasági művelési ágú területek tartoznak. Az általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezeteiben nyomvonal jellegű építményeken és műtárgyakon, a külön jogszabályok keretei között a köztárgyakon, a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építményeken, a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyakon, a nyilvános illemhelyeken, hulladékgyűjtőkön túl csak a természetvédelmi (esetleg örökségvédelmi) fenntartást, kutatást és bemutatást, illetve a legeltetési állattartást szolgáló legfeljebb 3,5 m építménymagasságú épület létesíthető min. 2 ha nagyságú telken, 2 ha-onként legfeljebb egy 100 m²-es épület elhelyezésével.”

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.



(Forrás: saját szerkesztés)

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.



2.4.3. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.



2.4.4. Jogszabályi 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.

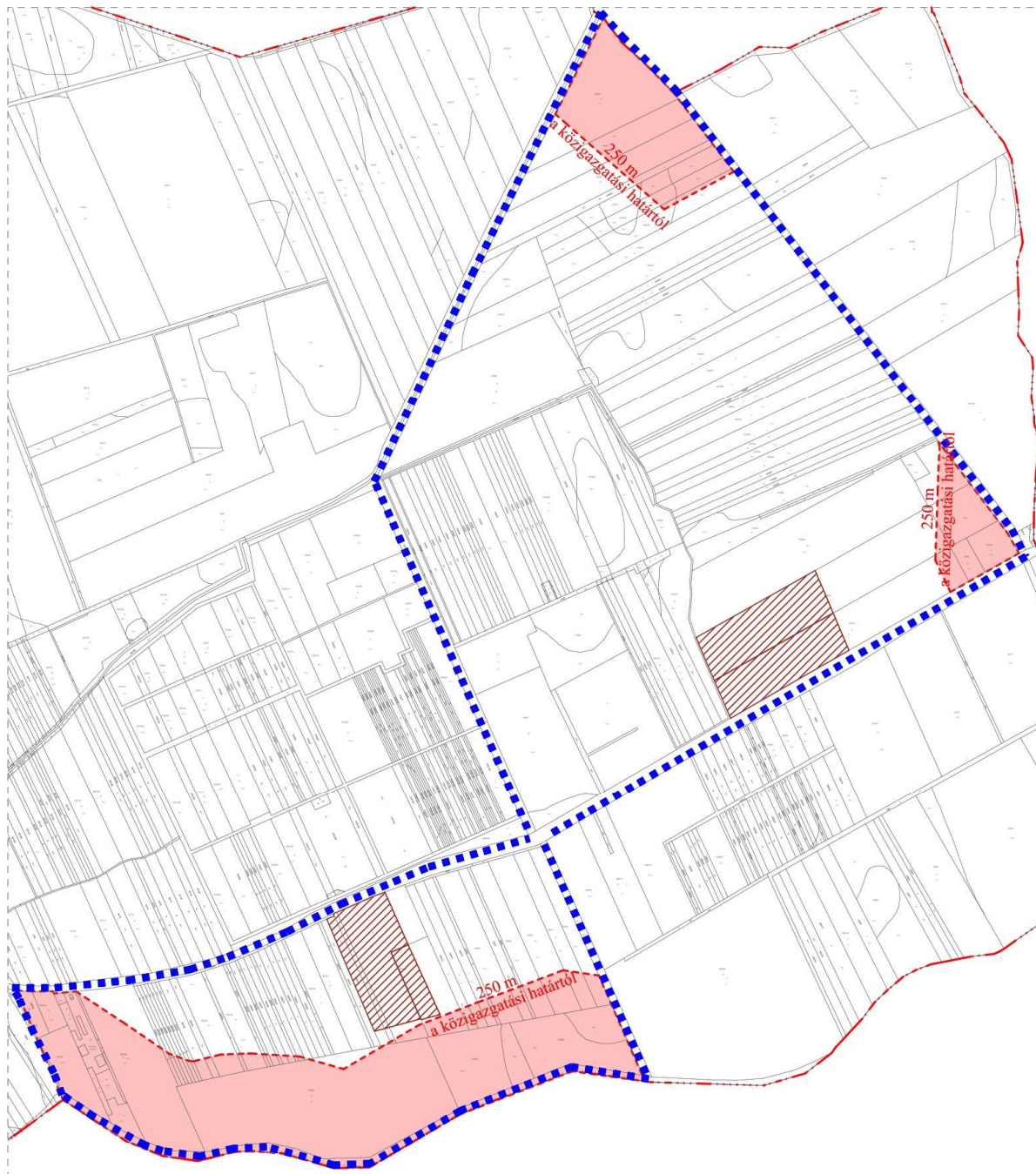
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, 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 Őr és Nyírparasznya településekkel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú területek nem érintik, a két telep befogadására tervezett ingatlanokat.

A település közigazgatási határától mért 250 m

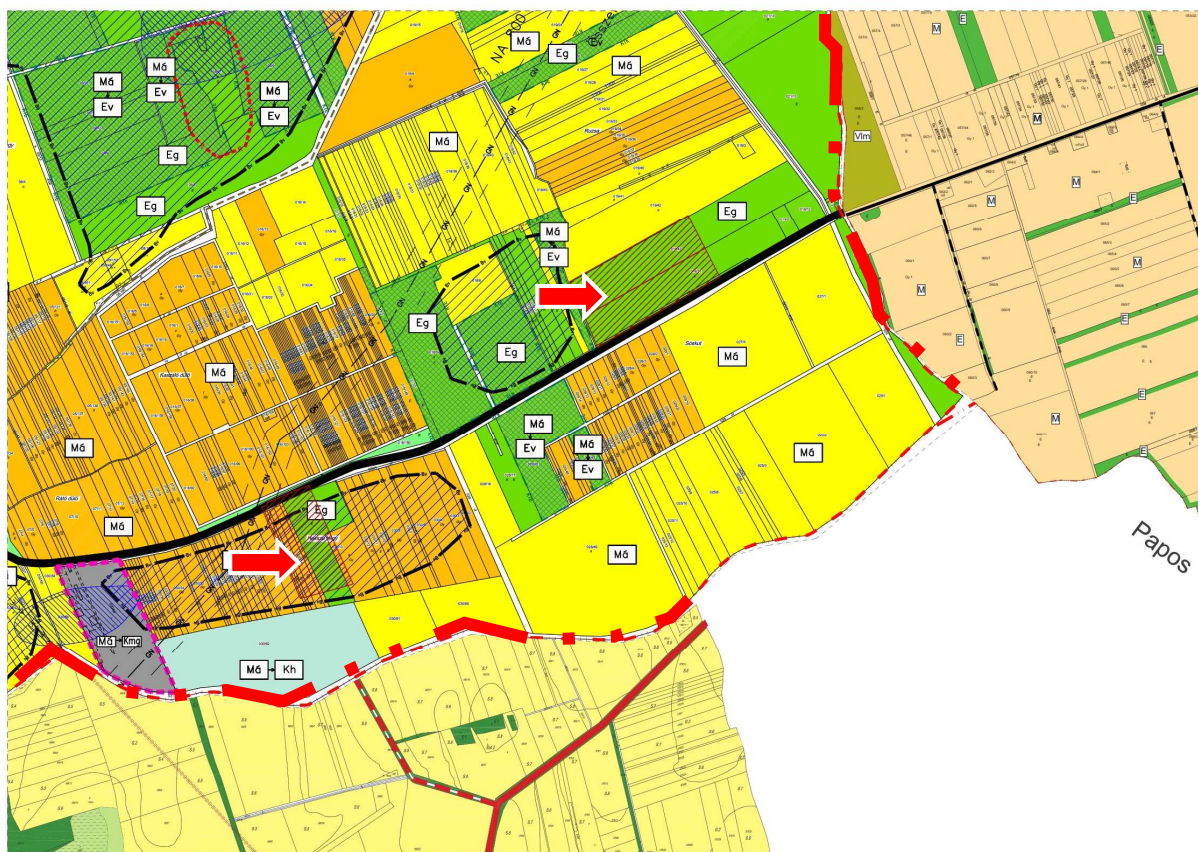


(Forrás: saját szerkesztés)

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

A 019/43, 019/11 hrsz-ekre tervezett teleptől keletre Nyírparasznya község közigazgatási területe csatlakozik a település határához. Sem a tervezett teleppel érintett tervezési terület szomszédságában, sem a telephez tartozó 300,0 méteres védelmi övezetben beépítésre szánt terület-felhasználás nem található.

A 030/13-14 hrsz-ekre tervezett teleptől délre Őr község közigazgatási területe csatlakozik a település határához. Sem a tervezett teleppel érintett tervezési terület szomszédságában, sem a telephez tartozó 300,0 méteres védelmi övezetben beépítésre szánt terület-felhasználás nem található.



(Forrás: saját szerkesztés)

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 ingatlanok által érintett terület-felhasználás(ok) alapján – gazdasági erdő és mezőgazdasági általános terület-felhasználás – a 12.§ (2) bekezdés és a 12.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti kompenzációs terület képezi a módosítás alapját.

Vaja Város Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	019/11, 019/43 030/13-14	mezőgazdasági területen belül - szántó	2,03	12.§ (3) b)	18,95	-
		gazdasági erdő	13,13	12.§ (2)		
kompenzációs terület(ek)	019/21-23, 019/27-32, 018/38,	mezőgazdasági területen belül – szántó;	19,63	Országos Erdőállomány Adattár	-	31,9
	030/32, 030/17-27, 030/8-10,	korlátozott mezőgazdasági terület – szántó;	12,27			

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 indoklás 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 délnyugatra (Boglya-tanya) meglévő majorsági terület, részben beépített, klasszikus majorság. Az állattartó telepek közötti telepítési távolságra vonatkozó előírások (meglévő és a tervezettek között) és a terület korlátozott kiterjedése miatt a terület nem alkalmas az elhelyezésre.**
- **A belterülettől délkeletre a 030/59 hrsz-on, amely tervezett állattartó telep létesítésének célterülete, 2017. évi módosítás során. Az ingatlan egy részén meglévő épületek helyezkednek el.**
- **a belterülettől északra, a 0145/6 hrsz-on, amelyre tervezett állattartó telep létesítése folyamatban van a Petne Broiler Kft. beruházásában (2022. évi módosítással kialakítva)**

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
019/11, 019/43 030/13-14	mezőgazdasági területen belül - szántó	2,03	-7,51	mezőgazdasági üzemi	15,16	+10,61
	gazdasági erdő	13,13	-118,17			
019/21-23, 019/27-32, 018/38, 030/32, 030/17-27, 030/8-10,	mezőgazdasági területen belül – szántó; korlátozott mezőgazdasági terület – szántó;	31,9	-118,03	gazdasági erdő	31,9	+279,81
		47,06	-243,71		47,06	+290,42

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 településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
 - b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
 - c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 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-rendeztés, 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 Vaja Város Önkormányzata képviselő-testületének 2/2018. (II.15.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

1. melléklet a 2/2018 (II.15.) önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

Közigazgatási terület:



JELMAGYARÁZAT:

-  központi terület, helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek és telkei, műemlékek területe és a műemléki környezet
-  régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely
-  természeti védelemmel érintett területek (természeti terület és ökológiai hálózat területe)

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

„A beépítésre nem szánt, a településképi szempontból meghatározó, természeti védelemmel érintett területekbe ékelődő (állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági- üzemi-, különleges-, valamint tanya területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

15. § (1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében, az épületek, építmények szabadon álló építési módban, telepszerűen helyezendők el.

(2) A telepszerű elhelyezésen belüli épület összeépítések csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

16. § (1) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:

a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

b) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagyfeszítávú ipari csarnoktól a félnyeregvetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

c) Szociális, iroda, lakó és szállás épületek kortárs építészeti anyag- és tömegkialakítással is építhetők. A manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

d) Az épület homlokzatok világos, paszellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.

(2) A majorsági/mezőgazdasági üzemi területeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében az ingatlan határokon védőfásítás szükséges.”

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

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A Vaja Város 019/43, 019/11 és 030/14, 030/13 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építtető 2 db 12 istállós broiler telepeket kíván létesíteni.

Részlet a telepítési tervdokumentáció műszaki leírásából:

Általános leírás:

(019/43, 019/11 hrsz-ek)

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

A tervezett 12 istállós broiler telepek illeszkednek az érvényes, jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat előírásaihoz

A tervezési terület Kü „Különleges mezőgazdasági üzemi terület „ahol a tervezett nagylétszámú állattartó telep és épületei elhelyezhetők.

-Az ingatlan beépíthetősége max. 40%, a tervezett beépítettség < 40% (25,62 %)

-az építmény magasság legfeljebb 7,50 m lehet, a tervezett építménymagasság < 7,50 m (3,92 m)

-az ingatlanon a minimális zöldfelületi fedettség > mint az előírt 40%

Az ingatlanokon való épület elhelyezés (szabadonálló építési mód), beépítés megfelel az építési szabályoknak

-Az épületek-építmények a szabályos építési helyen belül kerültek elhelyezésre (előkert min. 10,00 m, oldalkertek min. 3,75 m, hátsókert min. 6,00 m) mindenhol biztosított.

-a tervezett épületek-építmények vertikális megfelelése is biztosított.

A tervezett épületegyüttes illeszkedik a településképhez (külterületi mezőgazdasági környezet) mind anyaghasználatában, mind tömegképzésében (nyeregterő 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 anyaghasználatát, illetve felületi színezését 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.

Tervezett épületek és kapcsolódó építmények:

-I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII-IX-X-XI-XII jelű baromfi nevelő istálló (12 db)

-higiéniai folyosó

-szociális blokk

-20 m³ akna 6 db

-10 m³ akna 1 db

-siló alap 12 db

-kerékfertőtlenítő medence és akna

-tűzivíz tároló

-hullatároló épület

-telepi kerítés

-út, térburkolat

Baromfi istálló

(12 db)

Telepítés: -szabadon álló építési helyen, az ÉNY-DK-i telekhatárra merőleges hossz tengellyel, egymással párhuzamosan telepítve, DK-i véghomlokzati oldalon higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve

Hullatároló:

Telepítés: telepi bejáráshoz, szabadonálló építési helyen, kapcsolattal a tiszta és a szennyezett üzemi területtel

Telepi kerítés:

A tervezett baromfi telepi kerítés a telepi telekhatáron kerül telepítésre. A kerítés járványvédelmi és vagyonvédelmi célból készül. A kerítésen a telepi bejáratnál egy toló kapu készül, melyen a gépjármű forgalom történik.

Kommunális hulladék: gyűjtése szeméthyűjtő konténerbe történik, elszállítás szerződés alapján a települési szeméttelképére

Tűzivíz, oltóvíz: -110 m³-es nyílt földmedrű tűzivíz tározó, 2 db vízkivételi hellyel kiépítve



Általános leírás:

(030/14, 030/13 hrsz-ek)

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.

Tervezett épületek és kapcsolódó építmények:

-I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII-IX-X-XI-XII jelű baromfi nevelő istálló (12 db)

-higiéniai folyosó

-szociális blokk

-20 m³ akna 6 db

-10 m³ akna 1 db

-siló alap 12 db

-kerékfertőtlenítő medence és akna

-tűzivíz tároló

-hullatároló épület

-telepi kerítés

-út, térburkolat

Baromfi istálló

(12 db)

Telepítés: -szabadon álló építési helyen, a ÉK-DNY irányú hossz tengellyel, egymással párhuzamosan telepítve, DNY-i véghomlokzati oldalon higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve

Hullatároló:

Telepítés: telepi bejáratához, szabadonálló építési helyen, kapcsolattal a tiszta és a szennyezett üzemi területtel

Telepi kerítés:

A tervezett baromfi telepi kerítés a telepi telekhatáron kerül telepítésre. A kerítés járványvédelmi és vagyonvédelmi célból készül. A kerítésen a telepi bejáratnál egy toló kapu készül, melyen a gépjármű forgalom történik.

Kommunális hulladék: gyűjtése szeméthyűjtő konténerbe történik, elszállítás szerződés alapján a települési szeméttelepére

Tűzivíz, oltóvíz: 110 m³-es nyílt földmedrű tűzivíz tározó, 2 db vízkivételi hellyel kiépítve

Telepítési helyszínrajz





(Forrás: KLINKER KFT.)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

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. Az utak, térburkolatok beton kivitelűek, a trágyával érintkező területeken szulfátálló kivitellel. A belső telepi út egy oldalra lejtő felületi kialakítással, 4,00 m járófelületi szélességgel tervezett. A térburkolat csapadékvíz levezetése felületi lejtés kialakítással biztosított, út és térburkolat 20,00 m²-enként szerkezeti dilatáció képzéssel.

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 (szolgáltatói engedély alapján). Az istállók fűtése istállónként földgázüzemű hőlégbefúvókkal 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, napelemes rendszer kiépítése (későbbi ütemben).



(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

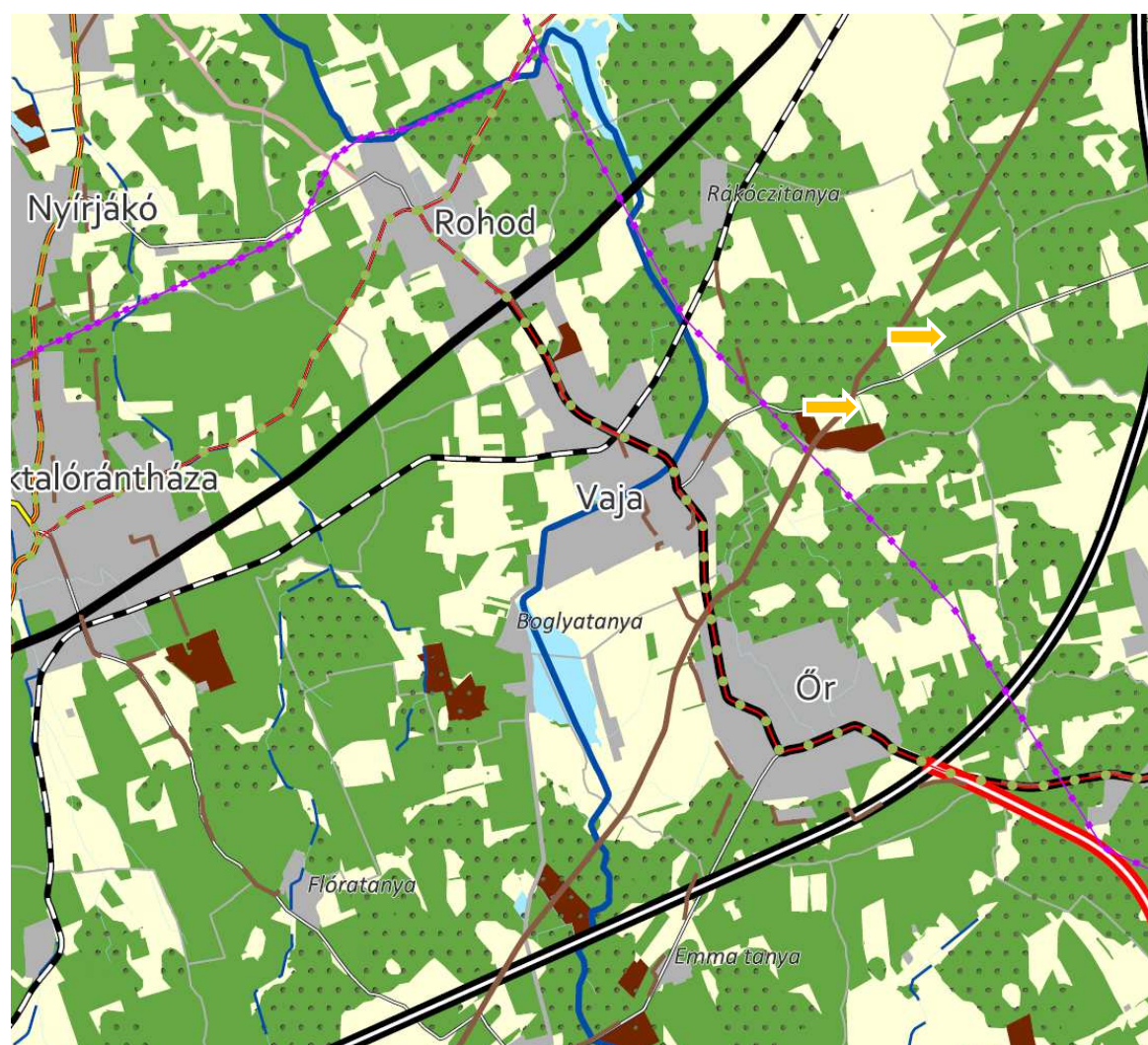
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

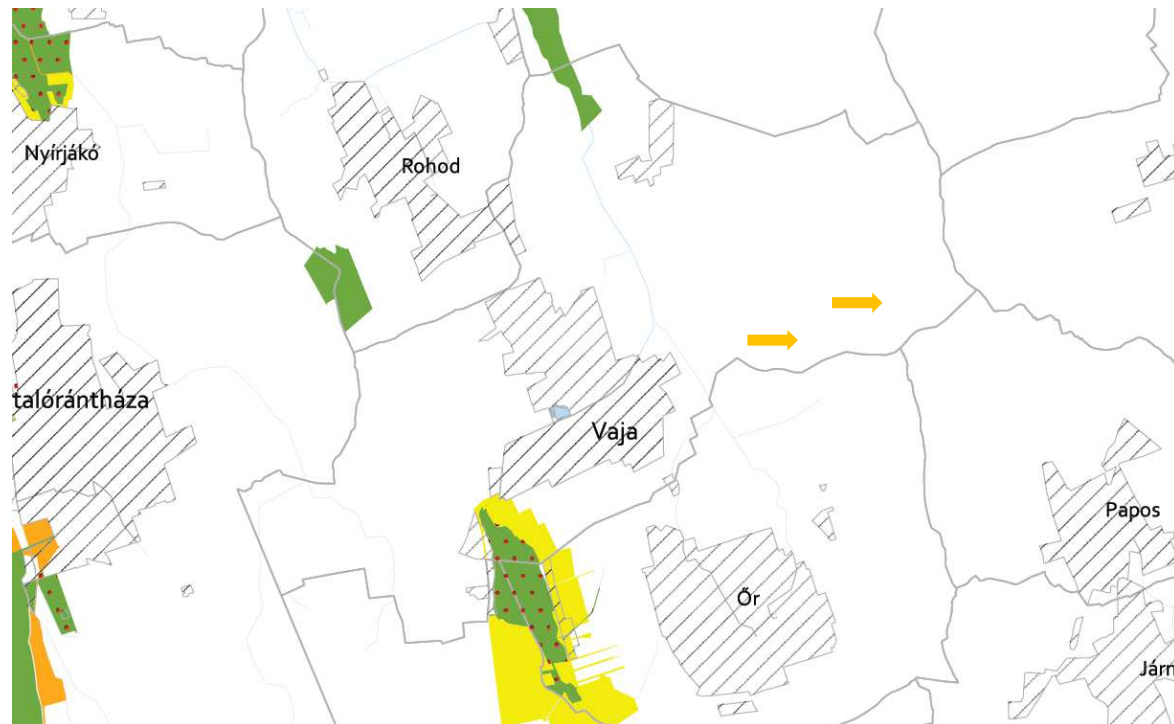
Szabolcs-Szatmár-Bere megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

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	nem érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	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	érinti	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	érinti	érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

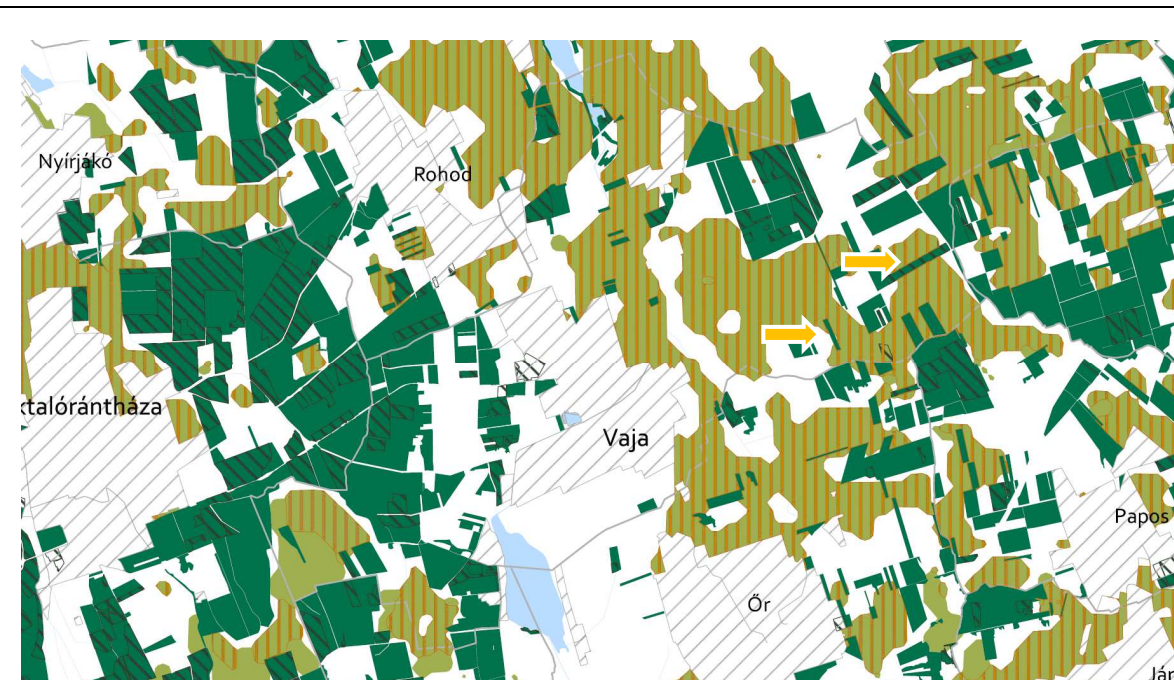
Az Ország Szerkezeti Terve



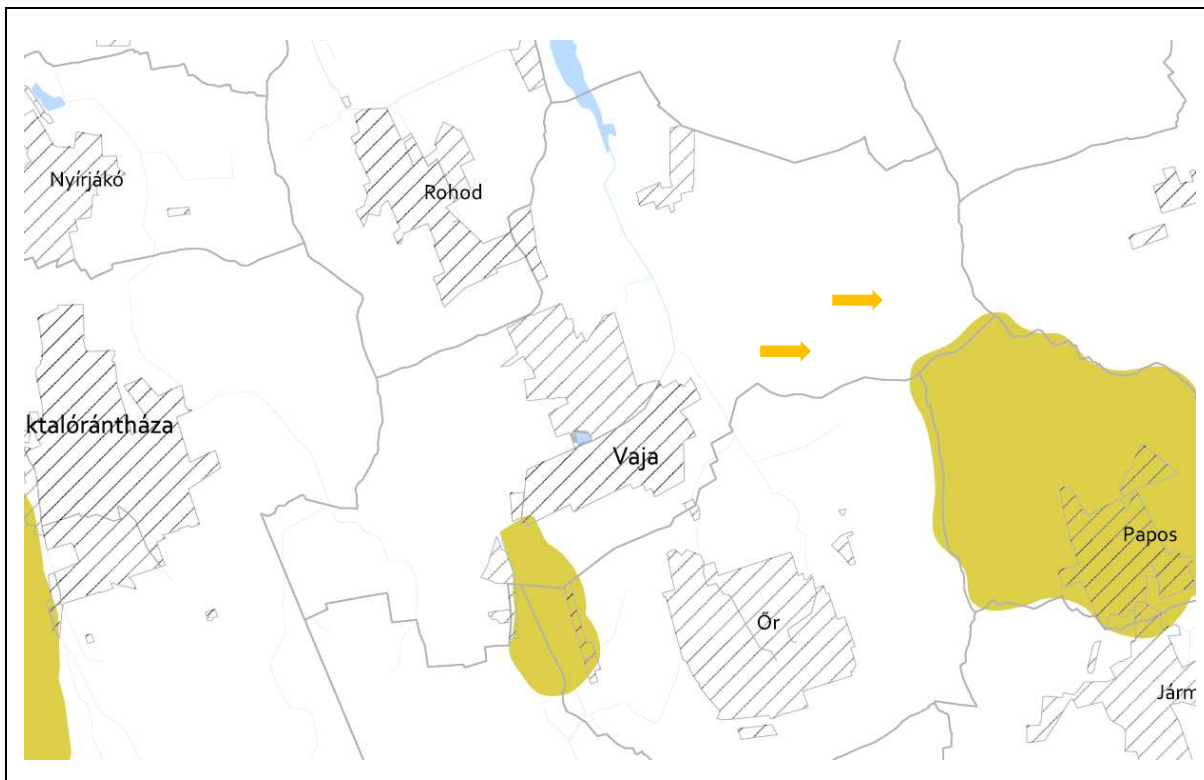
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



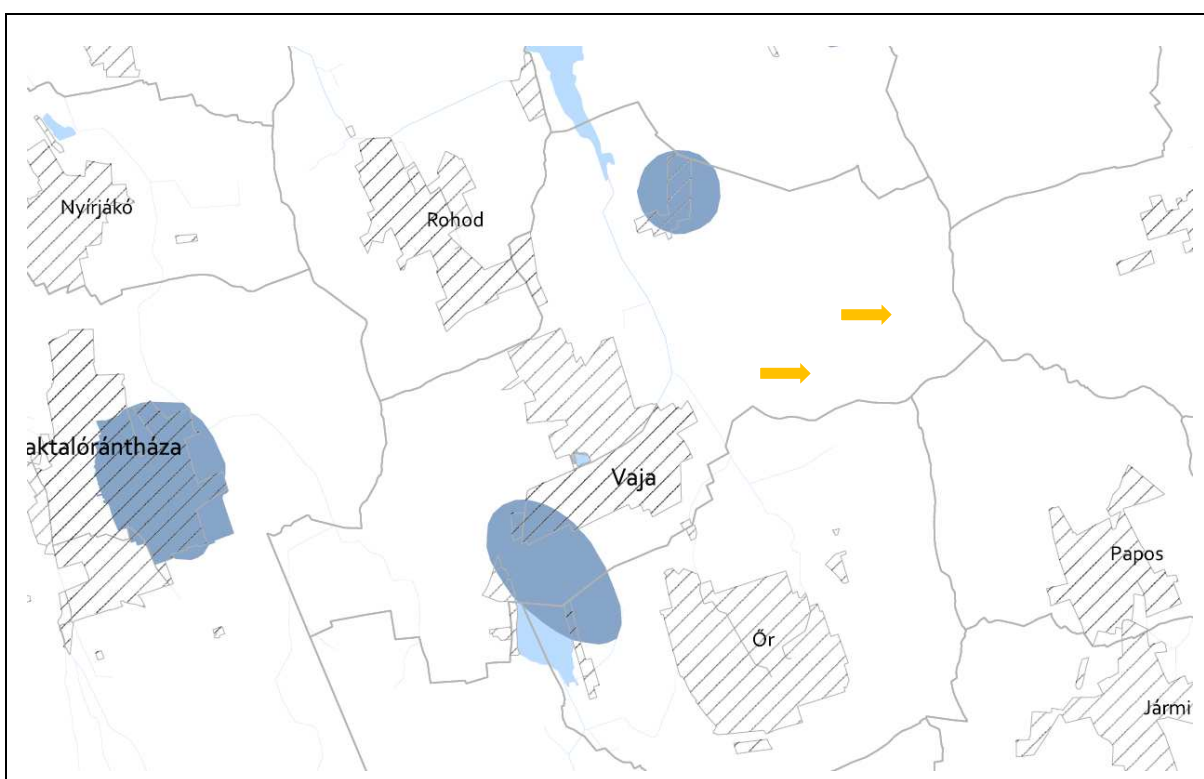
- 7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
- 8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
- 9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet



- 12. Erdők övezete
- 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



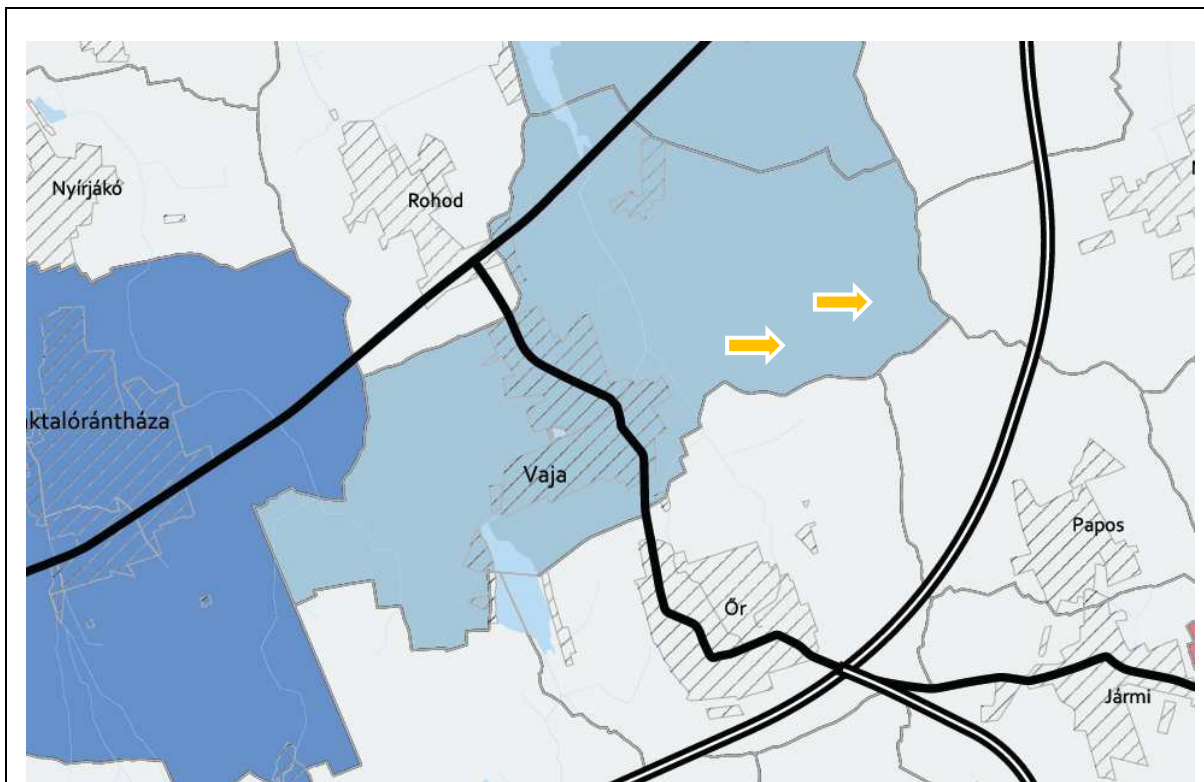
14. Tájképvédelmi terület övezete



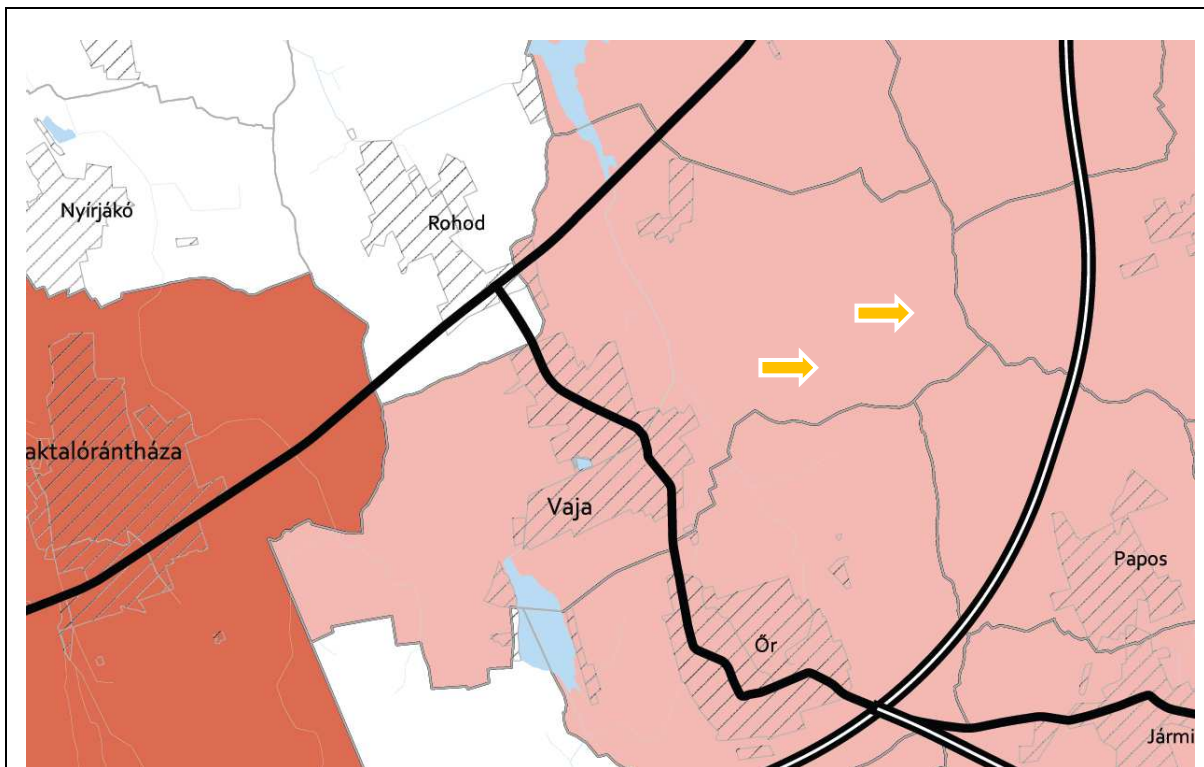
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



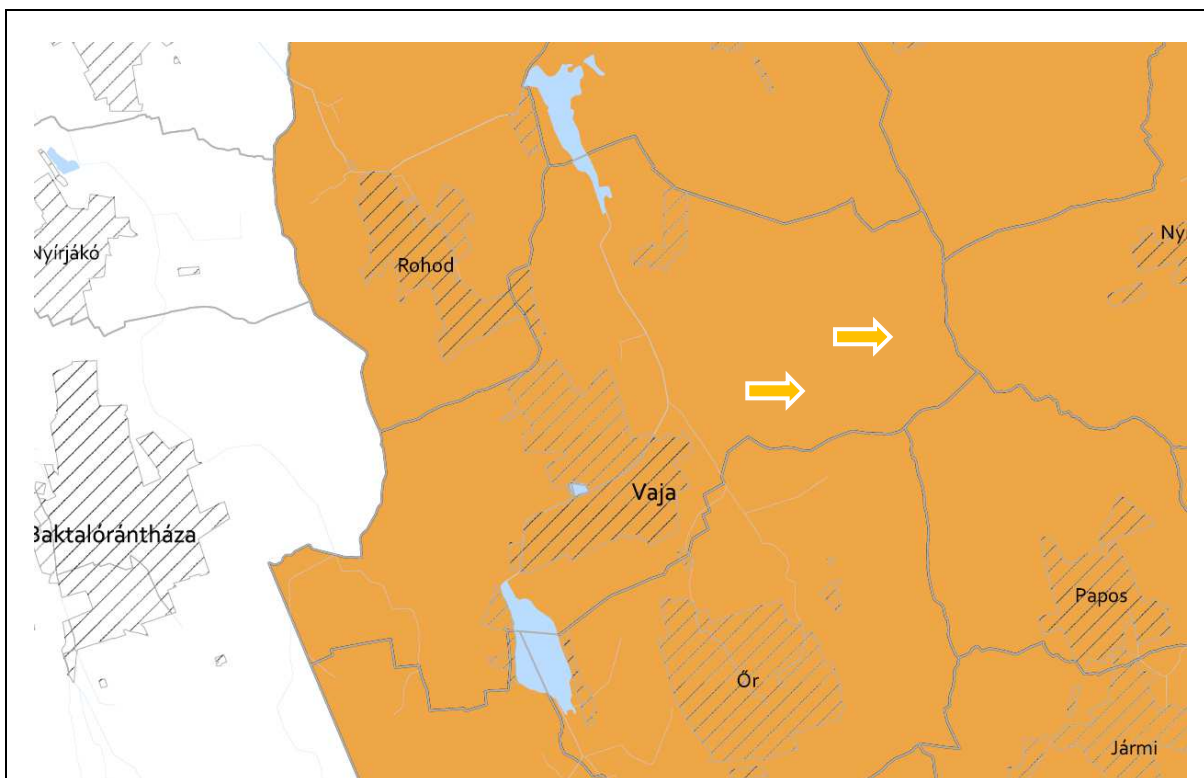
20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



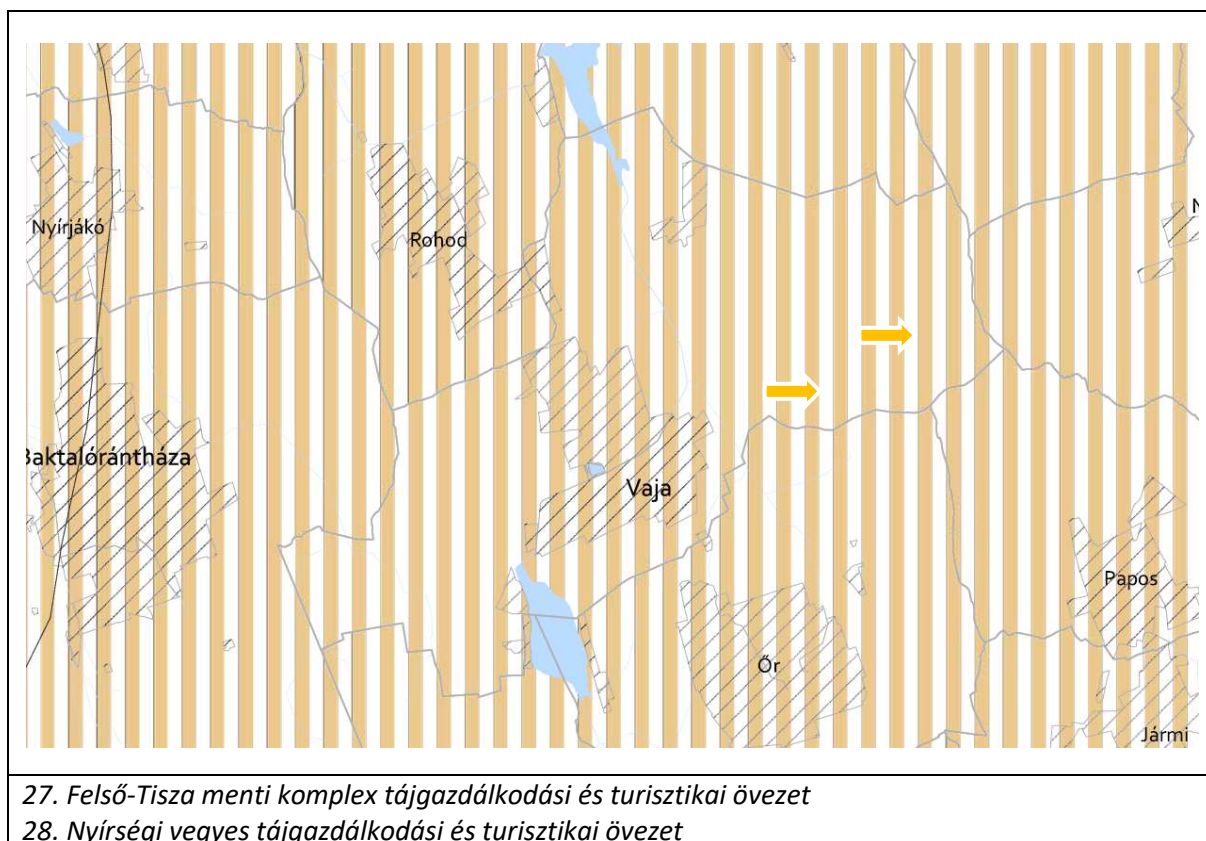
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Társégi együttműködések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A tervezett fejlesztés 2 db 12 istállós szárnyas baromfi nevelő telep (brojler), illetve a kiszolgáló infrastruktúrája tervezett a 030/13-14, valamint a 019/11 és /43 hrsz-ú külterületi területeken. Ezek két egymáshoz közel elhelyezkedő, de különálló területekből állnak. Az országos ökológiai folyosó területtel közvetlenül nem határosak a kialakítandó területek, melyek gazdasági erdő és mezőgazdasági általános terület-felhasználású/övezeti besorolásúak. Közvetlenül egyik területrész sem 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 építési övezet módosításának 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.) teljesíthetők, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások és normatív értékeik a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetők.

„12/A. §

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.

A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség.

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.

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.

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

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

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, vízelvezető árkok partjától.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

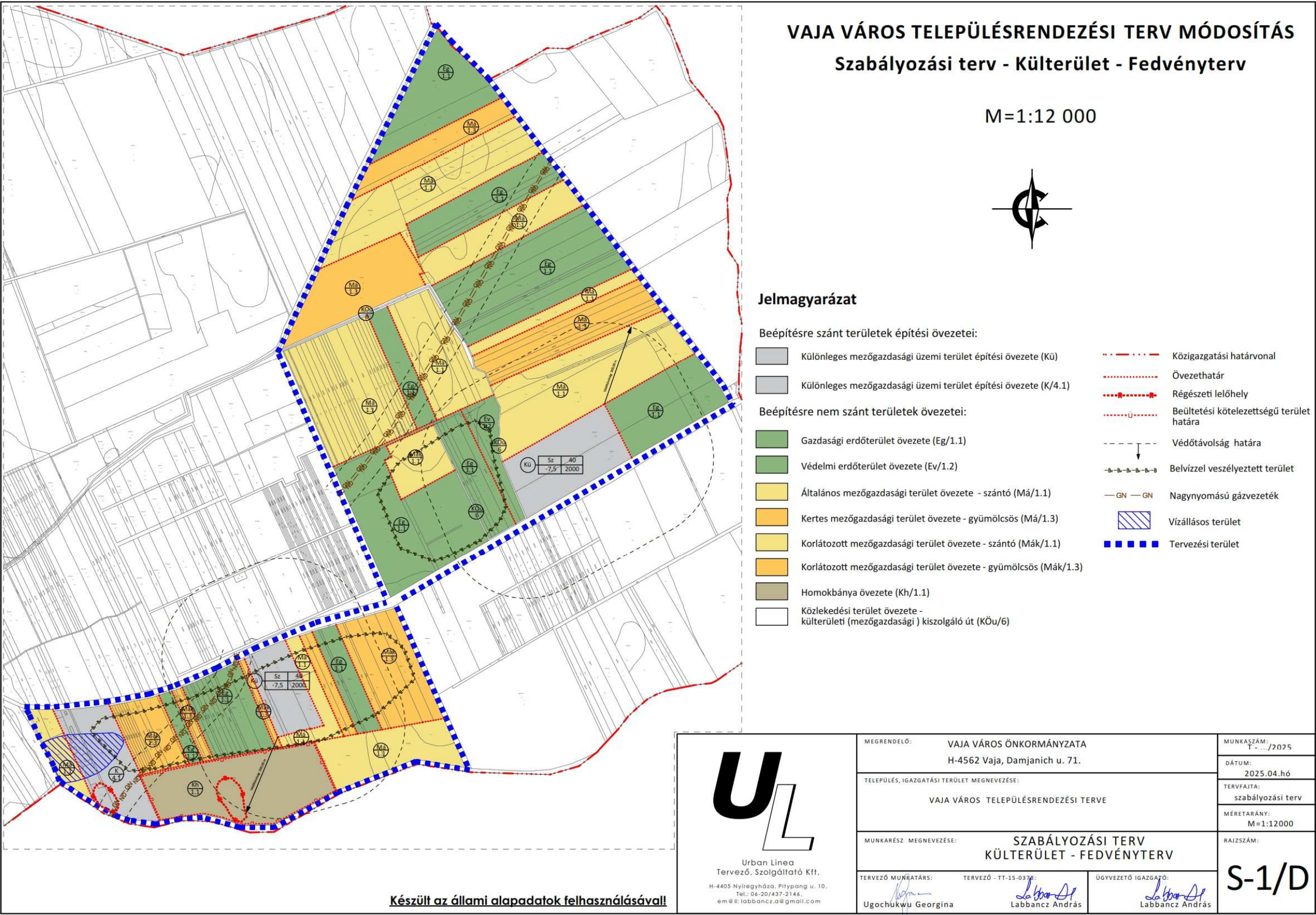
ad) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.

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

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. 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

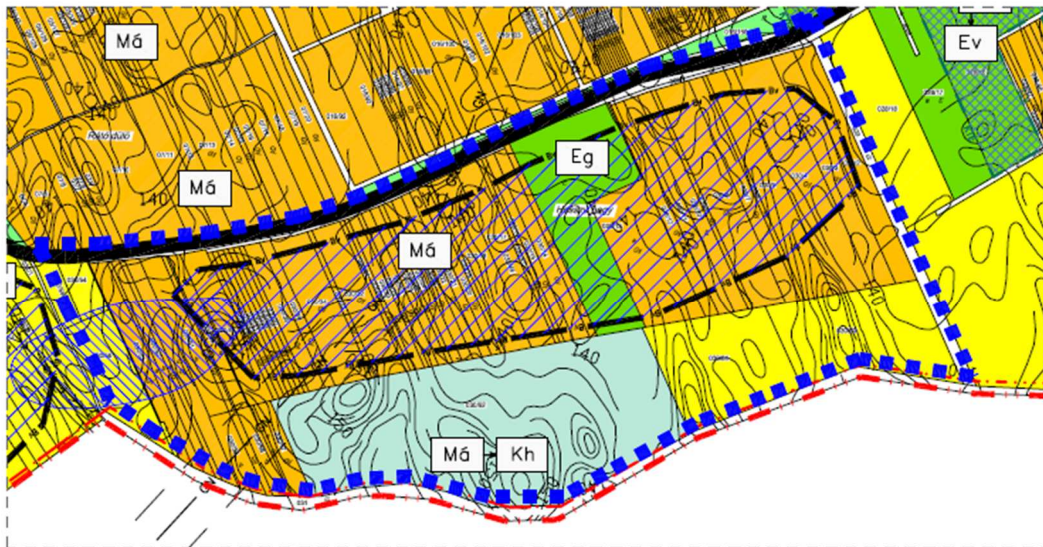


8. ÖSSZEGZÉS

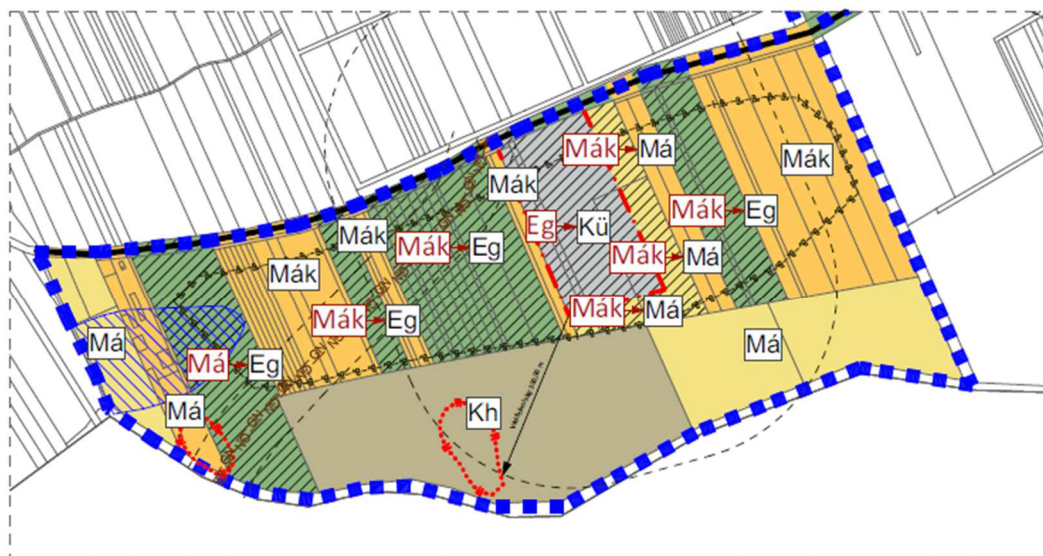
A tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területek kijelölése kompenzációs területek biztosítását igényli. A Vaja/Nyírparasznya és Vaja/Őr közigazgatási határától számítva 250 méteren belül nem jelölhető ki, továbbá a már meglévő üzemi területektől 500,0 méter távolságot kell tartani. A kijelölés alapvető feltétele az, hogy a védelmi zóna meglévő vagy tervezett beépítésre szánt területeket Vaja, Nyírparasznya és Őr 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.

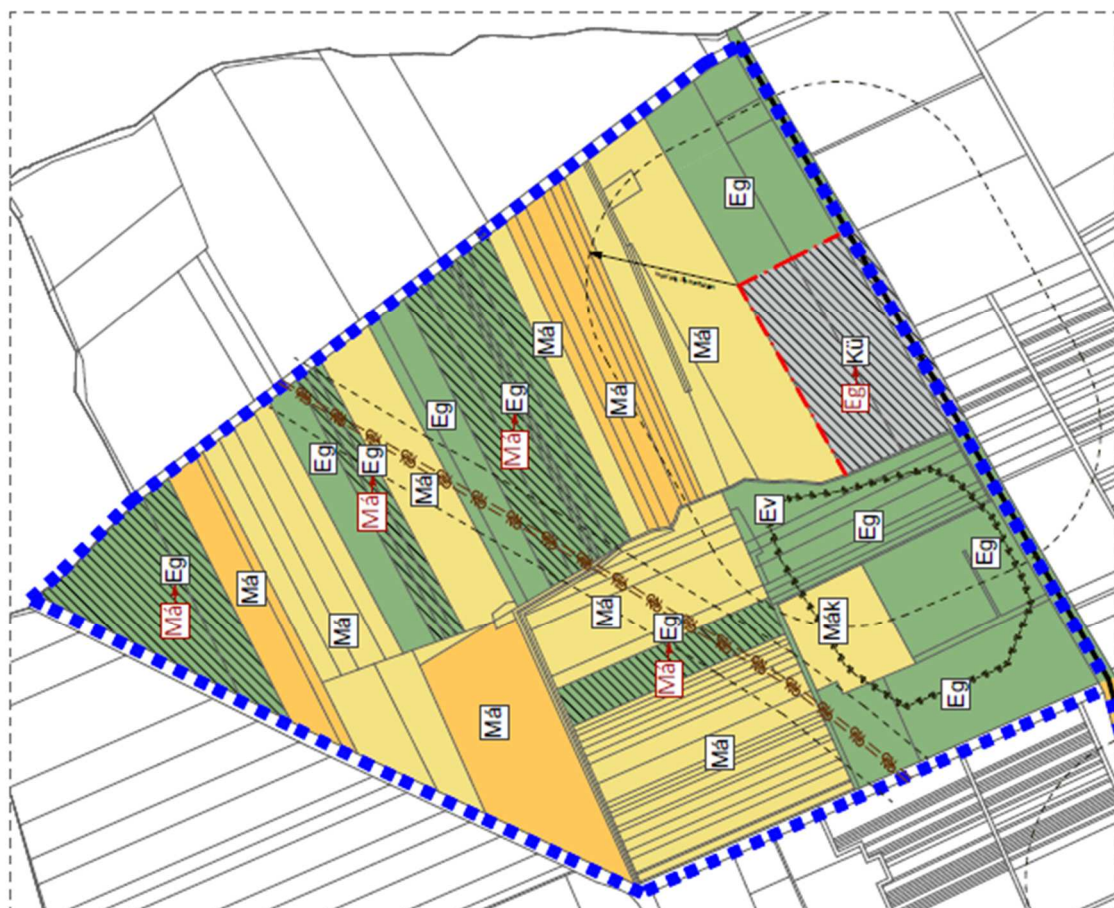
A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.



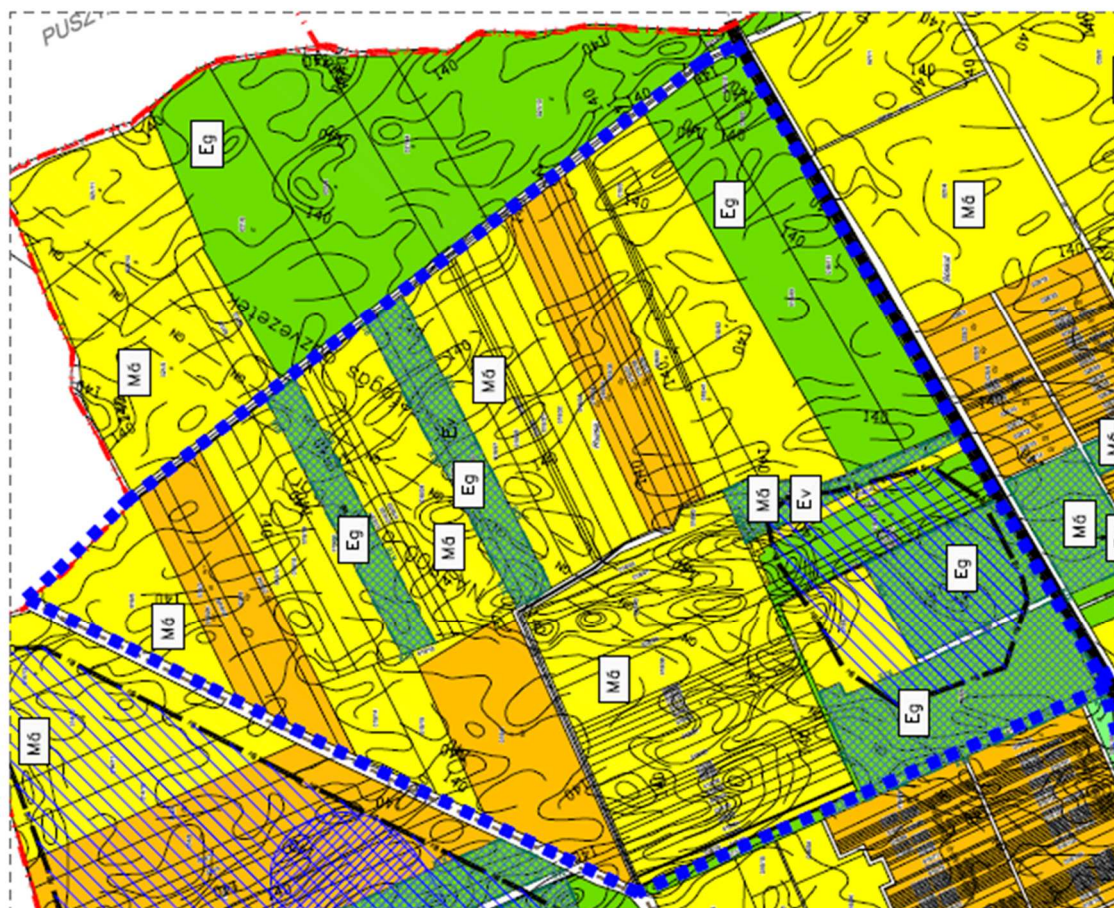
Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!

