



Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek módosításához

Véleményezési
dokumentáció
(partnerek és
véleményezésre
jogosult szervek
részére)



*„Szarvasmarhatelep
bővítés”*

Tervező:

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

2026

Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek
-módosítása külterületen az 1-es számú terület belterülettől keletre a 1/14 hrsz-ú árok, 060
hrsz-ú árok, 063 hrsz-ú út, 42/6 hrsz-ú út, 030 hrsz-ú út, a Fő utca (4132 összekötőt),
valamint a 2-es számú terület 037 hrsz-ú út, 035 hrsz-ú árok, közigazgatási határ
(Tisztaberek/Rozsály), 025 hrsz-ú út (4132. sz. összekötőt) és a 030 hrsz-út által közre zárt
területre -

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Szarvasmarhatelep bővítés”

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

Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek
-módosítása külterületen az 1-es számú terület belterülettől keletre a 1/14 hrsz-ú árok, 060
hrsz-ú árok, 063 hrsz-ú út, 42/6 hrsz-ú út, 030 hrsz-ú út, a Fő utca (4132 összekötőút),
valamint a 2-es számú terület 037 hrsz-ú út, 035 hrsz-ú árok, közigazgatási határ
(Tisztaberek/Rozsály), 025 hrsz-ú út (4132. sz. összekötőút) és a 030 hrsz- út által közre zárt
területre -

Véleményezési dokumentáció

(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)

„Szarvasmarhatelep bővítés”

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, a véleményezési eljárás típusa	5
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2. Településszerkezeti terv	9
2.3. HÉSZ és szabályozási terv	11
2.4. Védelmi és korlátozó elemek	23
2.5. Rendezési alapelvek	27
2.6. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	32
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK	35
3.1. Határozat tervezet	35
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	38
4.1. A településképi követelmények	39
4.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	41
4.3. Környezetvédelmi alátámasztó munkarész	43
5. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK	44
5.1. A szabályozás kialakítása	44
5.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	47
5.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	49
6. NYILATKOZATOK	54
7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	54
7.2. A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat	54
7. A TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA	55
8. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	72

1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök

A település közigazgatási területére a:

- 35/2006. (VI. 19.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Tisztaberek Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos;
- 8/2006. (VI.19.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Tisztaberek Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa

A **módosítás eljárásrendjét** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

A 68.§- ra figyelemmel **a településrendezési eszköz módosításának általános eljárás szerint történik**, mivel:

- a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nem nyilvánította,
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,

az új építési övezet kialakítása során.

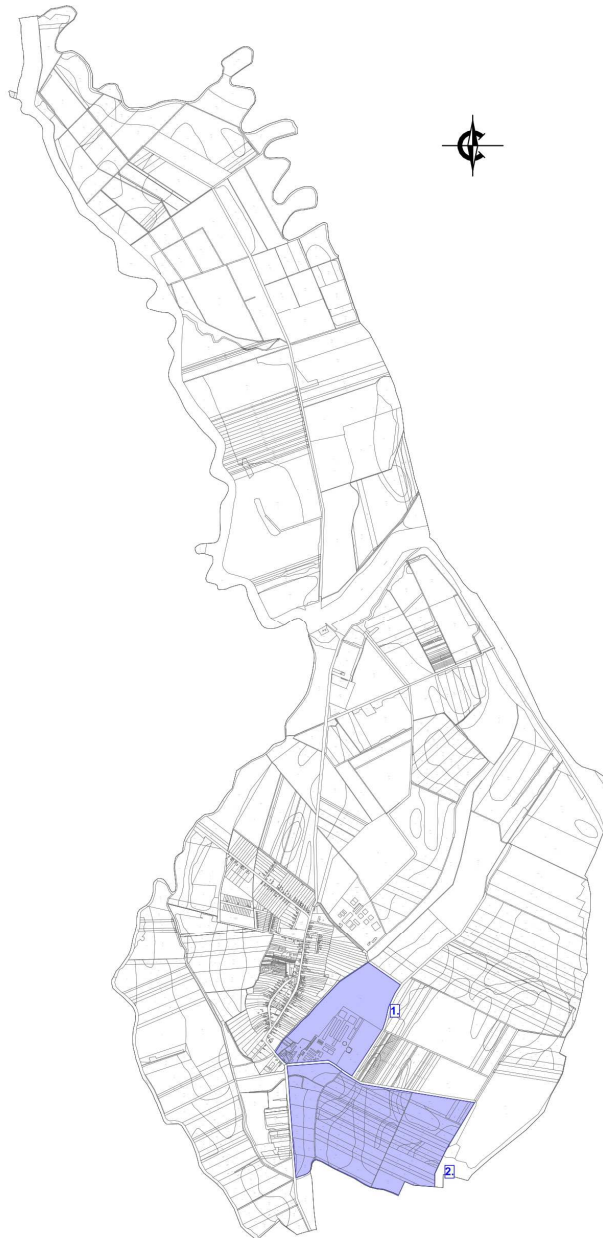
A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás általános eljárásként folytatható le.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Tisztaberek község az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Fehérgyarmati járáshoz tartozó település. A vármegye keleti részén, a Szatmárisíkságon fekszik, mindössze néhány kilométerre a magyar-ukrán-román hármashatártól. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a település központján végighalad, nagyjából északnyugat-délkeleti irányban a 4132-es út, közúton csak ezen érhető el Túrricse vagy Rózsály érintésével. Az ország távolabbi részei felől a leginkább kézenfekvő közúti megközelítési útvonala a 491-es főút, amelyről Mándnál célszerű letérni a 4132-es útra. Vasútvonal nem érinti.

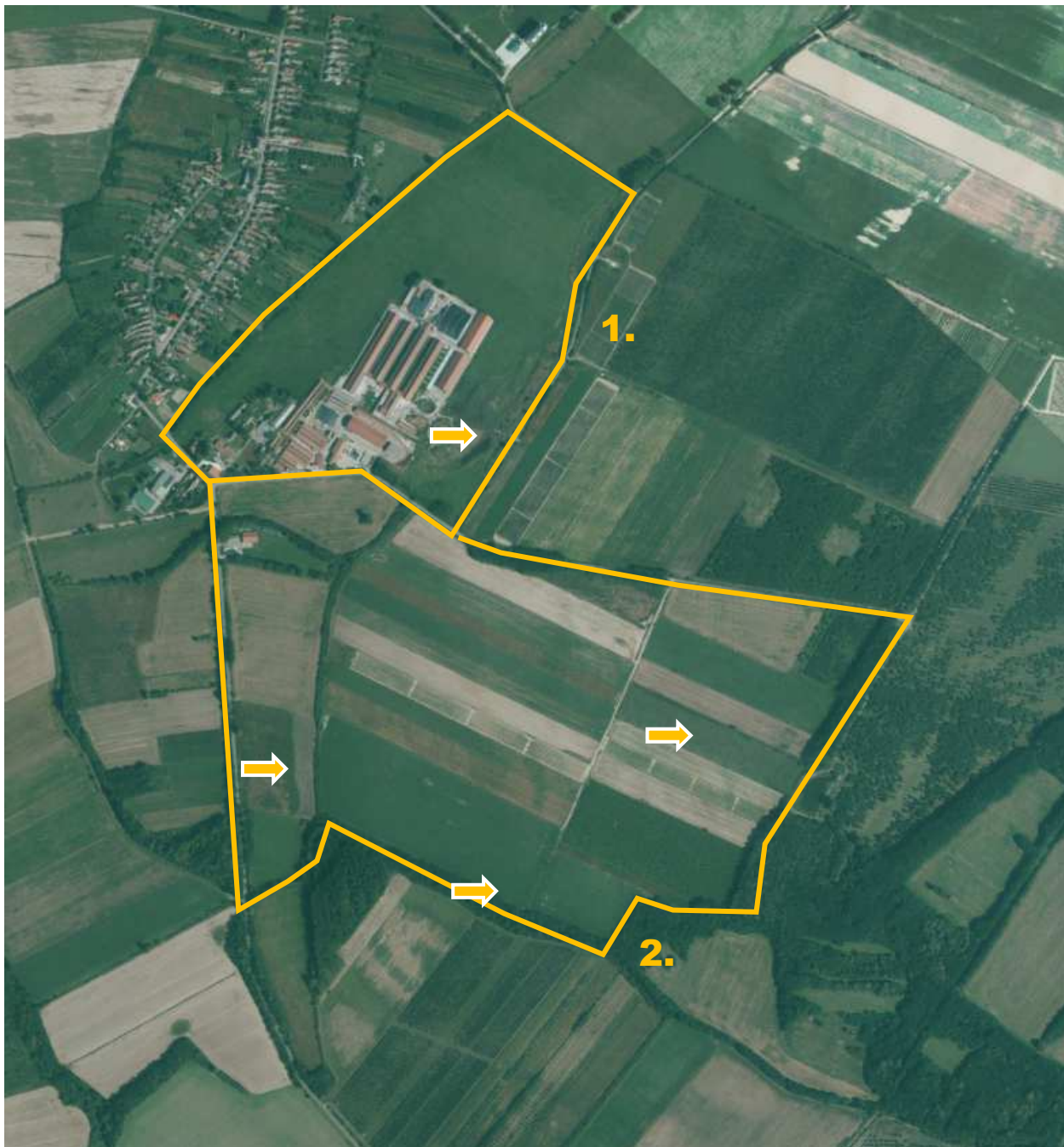
Átnézeti rajz



(Forrás: saját szerkesztés)

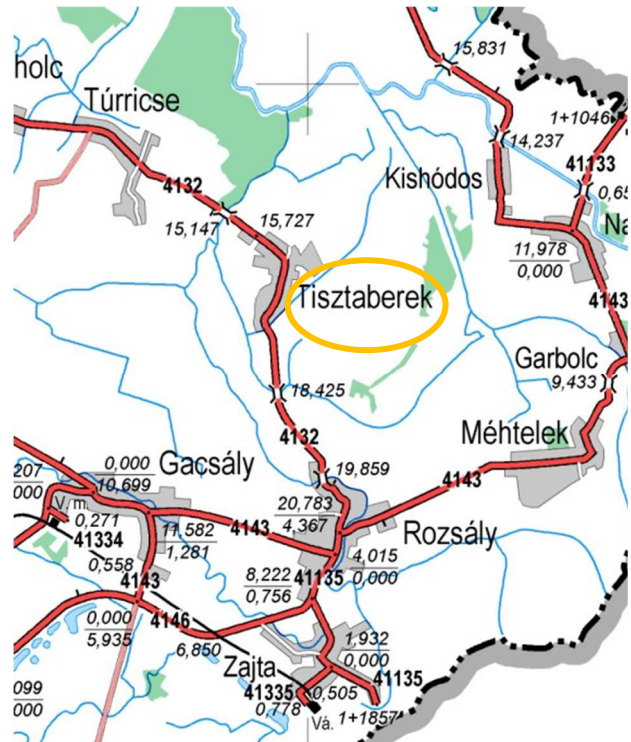
A tervezett fejlesztés külterületen a belterülettől dél-keletre kerül tervezésre, a következők szerint:

- külterületen a belterülettől keletre a 1/14 hrsz-ú árok, 060 hrsz-ú árok, 063 hrsz-ú út, 42/6 hrsz-ú út, 030 hrsz-ú út, valamint a Fő utca (4132 összekötőút) által határolt telektömb;
- külterületen 037 hrsz-ú út, 035 hrsz-ú árok, közigazgatási határ (Tisztaberek/Rozsály), 025 hrsz-ú út (4132. sz. összekötőút) és a 030 hrsz-ú út által határolt telektömb;



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

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz

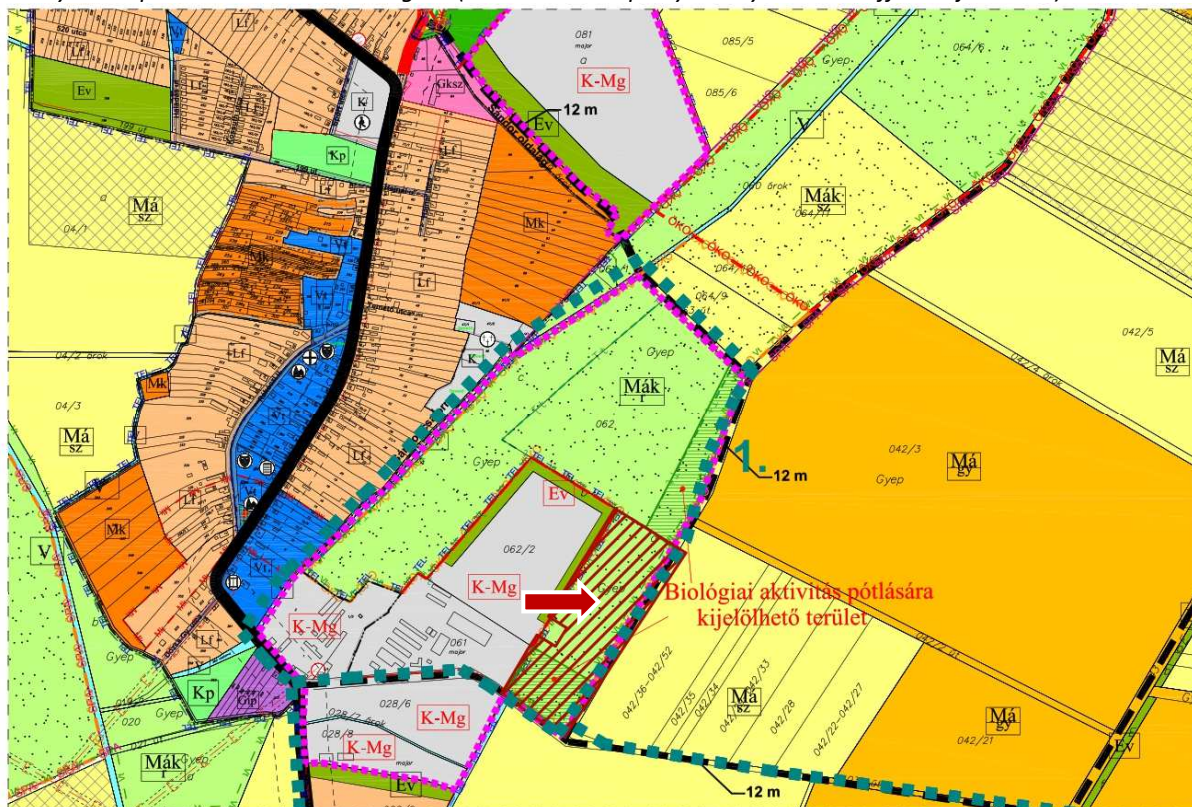


2.2. Településszerkezeti terv

2.2.1 A fejlesztéssel érintett terület településszerkezeti érintettsége

A település közigazgatási területére a 35/2006. (VI. 19.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Tisztaberek Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

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



(Forrás: Tisztaberek Község Önkormányzata)

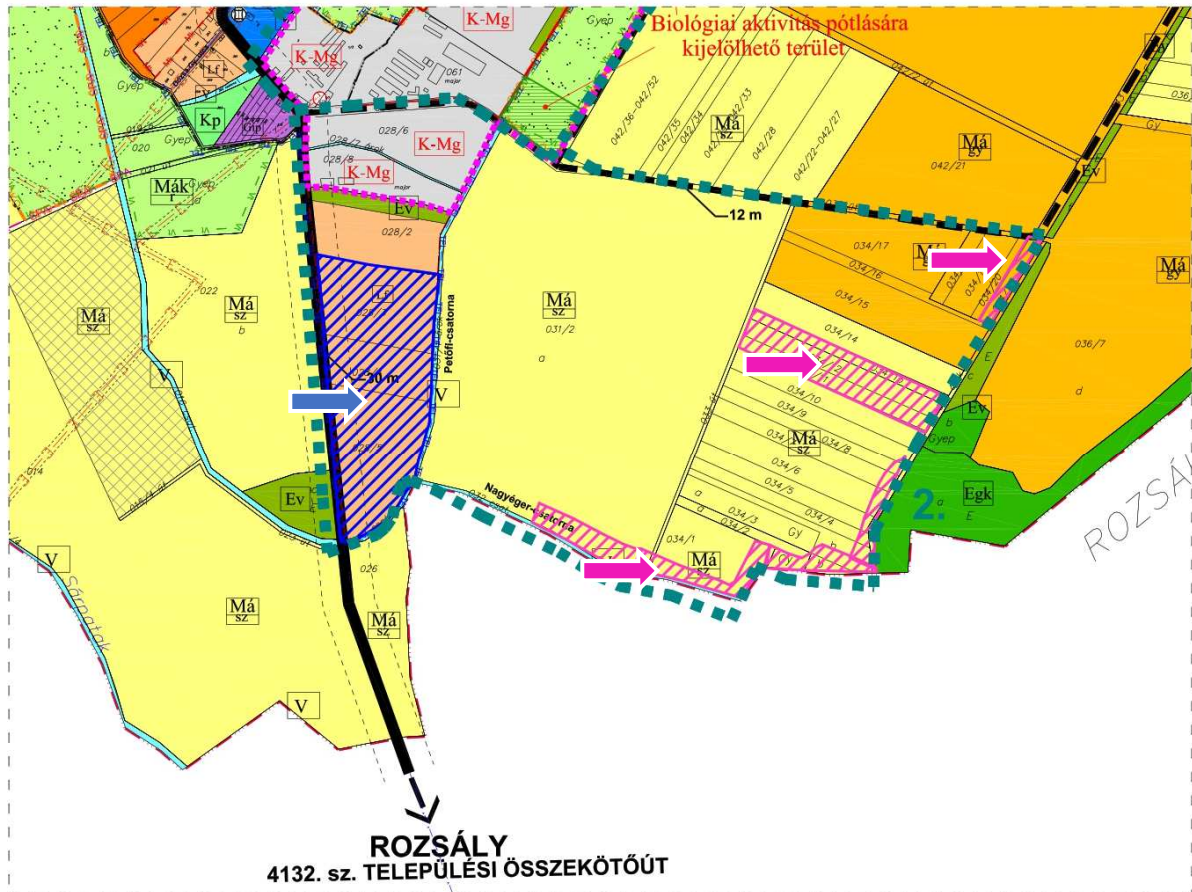
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt terület-felhasználáshoz tartozó területeket érint:

- korlátozott mezőgazdasági terület – gyep, rét, legelő (Mák/r).

2.2.2 A csereterülettel érintett terület településszerkezeti érintettsége

Az 1-es beavatkozási területen végrehajtott fejlesztés 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) a) pont szerinti megfeleléshez kiválasztott és lehatárolt terület a településszerkezeti terven.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata (a csereterület kék sraffozott, a biológiai aktivitási érték pótlással érintett terület rózsaszín sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Tisztaberek Község Önkormányzata)

A tervezett csereterület beépítésre szánt területfelhasználású területeket érint:

- falusias lakóterület (Lf)

A biológiai aktivitási érték pótlás beépítésre nem szánt terület-felhasználáshoz tartozó területeket érint:

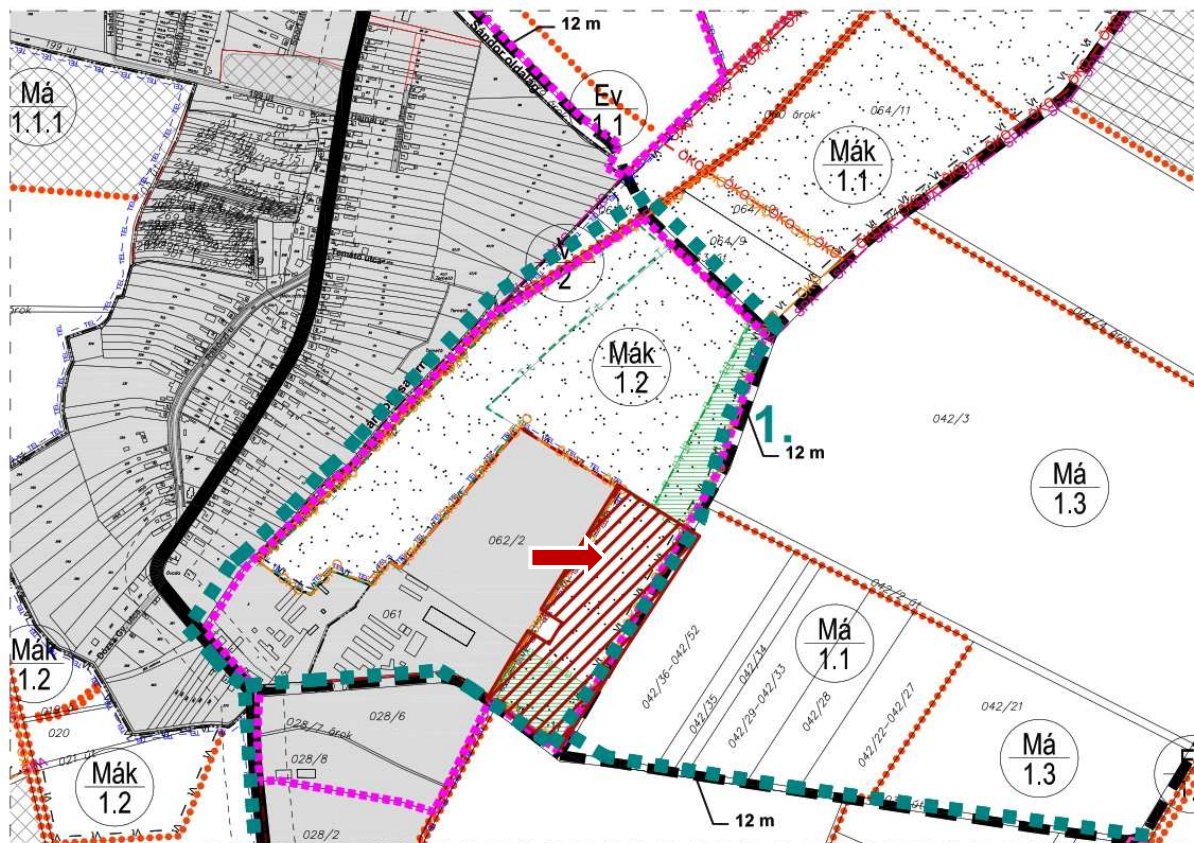
- általános mezőgazdasági terület – szántó (Má/sz).

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

2.3.1. A fejlesztéssel érintett terület szabályozási érintettsége

A település közigazgatási területére a 8/2006. (VI.19.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Tisztaberek község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

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







(Forrás: Tisztaberek Község Önkormányzata)

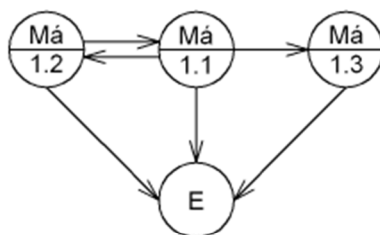
A hatályos HÉSZ övezetre vonatkozó előírásai:

- (5) A erdők elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi, megváltoztatása az **erdőgazdasági üzemtervekben** történik, melynek kialakításában a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket figyelembe kell venni, azokat az erdőgazdasági üzemtervekben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.
- (6) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ágváltoztatáshoz, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.
- (7) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.
- (8) Erdő telepítése során figyelembe kell venni az *erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv-t, továbbá ezen törvény végrehajtására kiadott 29/1997. (IV. 30.) FVM rendelet előírásait.*
- (9) Erdőtelepítés csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott *erdőtelepítési kivitelezési tervdokumentáció* alapján hajtható végre.

21. §.

Mezőgazdasági területek

- (1) Mezőgazdasági területek besorolása:
Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.
Általános mezőgazdasági terület, jele Má.
Korlátozott mezőgazdasági terület, jele Mák.
- (2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.
 - a)  Kertes mezőgazdasági terület
 1.  kertes mezőgazdasági övezet
Beépíthetősége OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.
Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.
 - b)  Általános mezőgazdasági terület övezetei
 1.  szántó
Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint
 - Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 6.000 m² fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 6.000 m² alatti terület lakóházzal nem beépíthető,
 - Állattartó telepek (új létesítése csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével). Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.
 - Az övezeten belül a településrendezési terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alábbi művelési ágak is: gyümölcsös, erdő a szükséges hatósági engedélyek beszerzésével.
 - Az általános használatú mezőgazdasági területek szántó övezete rugalmasan szabályozott, azaz jelen rendelet és a kapcsolódó szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alább felsorolt művelési ágak is:
Gyep, gyümölcsös, erdő.
 - Birtokközpontok létesíthetők az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerint.



2. $\frac{\text{Má}}{1.1.1}$ szántó meliorált területen

A szántó művelés fenntartandó.

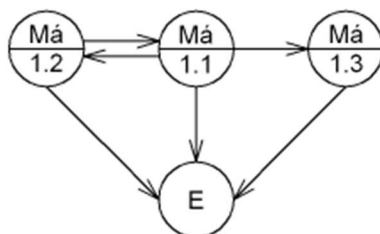
- Ha lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső szántó terület művelését felhagyják, akkor az azt követő 6 évben a rendszeres kaszálásról és cserje irtásról gondoskodni kell.
- Lakó területtől legalább 1000 m-re, vagy annál távolabb elhelyezkedő szántó felhagyásakor elegendő a begyepesedés időszakában csupán a cserjeirtást elvégezni.

3. $\frac{\text{Má}}{1.2}$ gyepek

Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény.

Az általános használatú mezőgazdasági területek gyepek övezete rugalmasan szabályozott, azaz jelen rendelet és a kapcsolódó szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alább felsorolt művelési ágak is:


Szántó, gyümölcsös, erdő.



- Gyepek feltörése, majd ugaron hagyása tilos.
- Lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső éppen begyepesedő területeken rendszeres kaszálást és cserjeirtást kell végezni a szántóföldi művelés felhagyását követő 6 évig, majd ezt követően cserjeirtást szükség szerint.
- Lakóterülettől 1000 m-nél távolabb eső, éppen begyepesedő területeknél elegendő csupán cserje irtást végezni.
- Beállt gyepek és a gyepesedés folyamatában lévő gyepek talajának forgatása, lazítása tilos.
- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m² fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 10.000 m² alatti terület nem beépíthető.
- Birtokközpont nem létesíthető.


4. $\frac{\text{Má}}{1.3}$ gyümölcsös


Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

2.  gyümölcsös meliorált területen

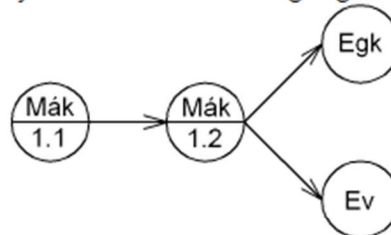
A gyümölcsös művelés fenntartandó.

- Ha terület művelését felhagyják, akkor az azt követő 6 évben a rendszeres kaszálásról és cserje irtásról gondoskodni kell.
- Lakó területtől legalább 1000 m-re, vagy annál távolabb elhelyezkedő gyümölcsös felhagyásakor elegendő a beerdősülés időszakában csupán a vadhajtások irtását elvégezni

c)  Korlátozott használatú mezőgazdasági terület.

 Védett szántó terület.


- Védett területen belül, vagy annak környezetében. Beépítése az OTÉK 29. § (3) bekezdés szerinti előírásokkal, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával.
- Birtokközpontok létesíthetők az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerint, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával.
- Természetvédelmi oltalom alá eső szántó területen művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság (FETI-KTVF) hozzájárulásával lehetséges. A települési építési szabályozás értelmében megengedhető változtatások:



- Természeti oltalom alá eső területeken, vagy annak puffer zónájában természet közeli gazdálkodás technológiájának kialakításához és bevezetéséhez a Hortobágyi Nemzeti Park hozzájárulása szükséges.

2.  Védett gyepterület.

- Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett nagyüzemi állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei csak természetes anyagokból a tájhagyománynak, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával létesíthetők.
- Birtokközpont nem létesíthető.

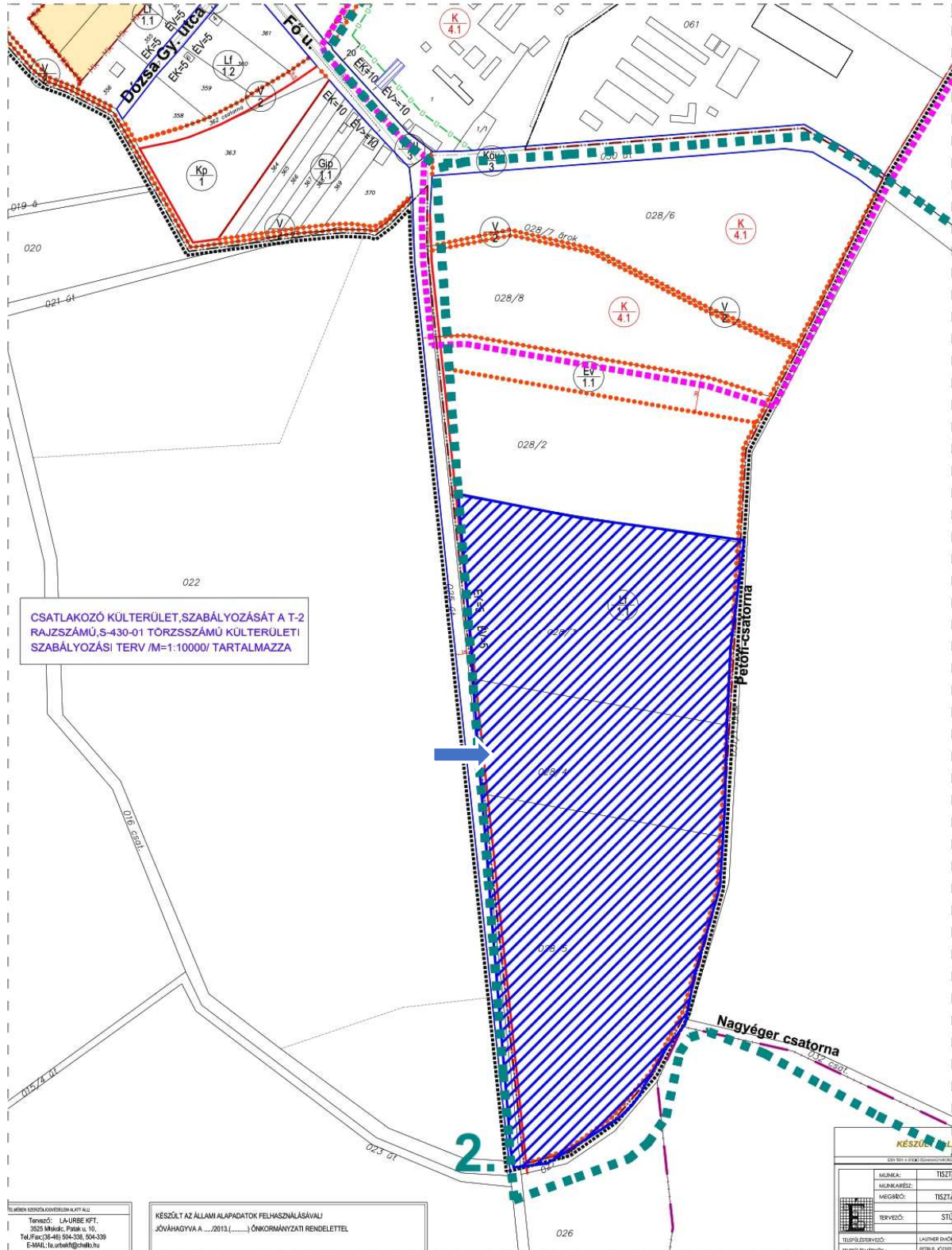
3.  Korlátozott használatú gyümölcsös terület.

Beépítése az OTÉK 29. § (3) bekezdés szerinti előírásokkal, de csak a HNP szakhatósági hozzájárulásával.

2.3.2 A csereterülettel érintett terület szabályozási érintettsége

Az 1-es beavatkozási területen végrehajtott fejlesztés 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) a) pont szerinti megfeleléshez kiválasztott és lehatárolt terület a szabályozási terven.

Hatályos Belterületi Szabályozási terv kivágata (a csereterület helye kék sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Tisztaberek Önkormányzat Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ övezetre vonatkozó előírásai:

5. Ha a telek szélessége kisebb mint 14 méter vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épület-elhelyezés ikres is lehet.
- b) Melléképületek esetében
A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (11) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (12) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön önkormányzati állattartási rendeletben kell meghatározni.
- (13) a) Az egyes építési övezetekben megadott övezési előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
b) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK és HÉSZ 8, § (8) b), valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
c) Amennyiben az oldalhatáron álló szabályosan elhelyezni kívánt új épület megépítését a szomszéd telken lévő meglévő, korábbi szabályok alapján, vagy 10 éven túli szabálytalan építésű épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 8. § (8) b) pontban megadottak alapján építhető.
d) Abban az esetben, ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy megtartható, az épület használati értékét növelő korszerűsítési munkákkal járó, az épület alapterületének 20 %-át meg nem haladó bontás esetén visszaépíthető eredeti helyére, illetve attól eltérően is.
e) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építmény és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke úgy megtartható.
f) Településközponti vegyes területen és lakóterületen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telek, akkor is megoszthatóak, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű.
- (14) Saroktelken csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal.

9. §.

Falusias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. és 8. pontot, sportépítmény és üzemanyagotöltő nem helyezhető el.
- (3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
- (4) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető.
- (5) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (7) bekezdés szerint lehetséges.
- (6) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:
Az Lf/1.. funkcionális övezet előírásai:
A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.

1. Lakó és gazdasági udvar zónája
 - Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
 - Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
 - Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
 2. Gazdasági és kert zóna
 - Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
 - A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
 - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (7) Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. A lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.
- (8) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

10. §.

A településközponti vegyes területek

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- (2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 16. § (2) bekezdés szerint. A 7. pontban felsorolt üzemanyag-töltő kivételesen sem helyezhető el.
- (3) A $\frac{Vt}{1}$ funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti vegyes területek alakíthatóak ki.
Az övezet elsősorban önálló intézmények, valamint lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
Amennyiben az övezeten belül a hagyományos lakóterületi funkció alakul ki, vagy marad meg, úgy az állattartás csak saját szükségletű lehet.

11. §.

Gazdasági területek












- (1) A gazdasági területek sajátos használatuk szerint egyéb iparterületek (Gip).

12. §

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek

- (1) A Gksz/1 funkcionális övezet előírásai:
 - a) Az övezetben elhelyezhető funkciók az OTÉK 19. § (2) bekezdés szerint, kivéve az 5. pontot, sportépítmény nem helyezhető el.
 - b) Az övezetben kivételesen sem helyezhető el az OTÉK 19. § (3) bekezdés 1. pontjában megadott létesítmények, így egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.
- (2) A részben meglévő, illetve tervezett Gksz övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.

15. §.
A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

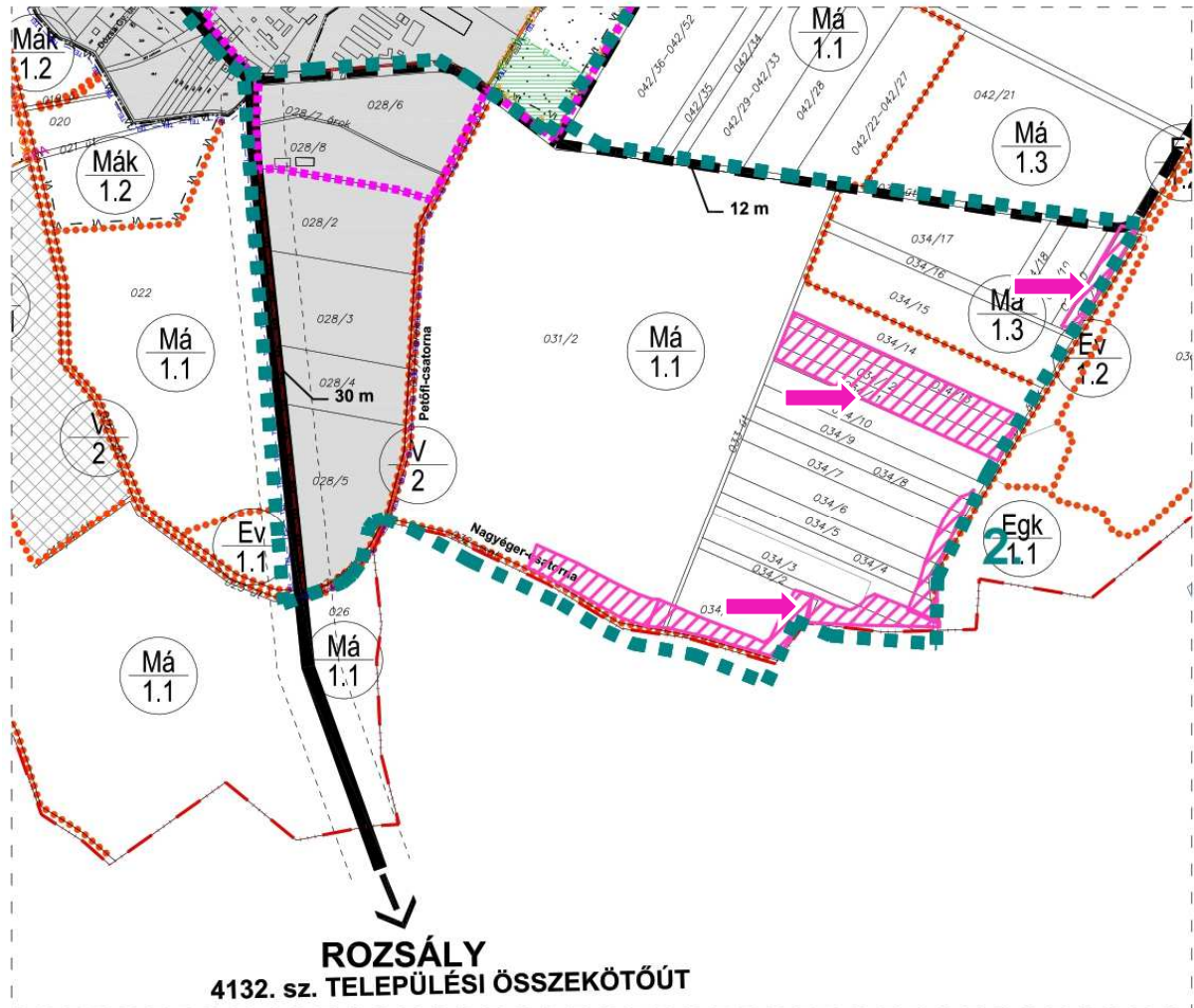
Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott						
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %	
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %			
Falusias lakóterület 	 O 20 4,5 1200	O	16	80	1200	50	4,5	20	
funkcionális övezet	 O 25 4,5 800	O	16	50	800	50	4,5	25	
Település-központi vegyes terület  Funkc. öv.	 O 35 4,5 1000	O	16 20	60 50	1000	30	4,5	35	
Kereskedelmi szolg.gazd. ter 	 SZ 40 6,0 2000	SZ	40	50	2000	20	6,0	40	
Egyéb iparterület 	 SZ 40 7,5 2000	SZ	40	50	2000	20	7,5 (20*)	40	
Törölve ⁶									
	 SZ 10 7,5 5000	SZ	50	100	5000	10	7,5	10	

⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet

A biológiai aktivitási érték pótlással érintett terület szabályozási érintettsége

Hatályos külterületi szabályozási terv kivágata

(a biológiai aktivitási érték pótlással érintett terület rózsaszín jelöléssel)







(Forrás: Tisztaberek Önkormányzat Önkormányzata)

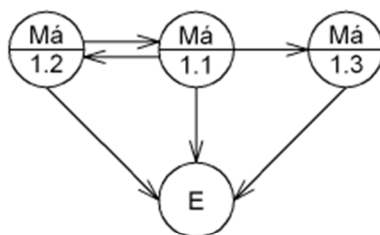
A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

- (5) A erdők elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi, megváltoztatása az **erdőgazdasági üzemtervekben** történik, melynek kialakításában a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket figyelembe kell venni, azokat az erdőgazdasági üzemtervekben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.
- (6) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ágváltoztatáshoz, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybeviteléhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.
- (7) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.
- (8) Erdő telepítése során figyelembe kell venni az *erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv-t, továbbá ezen törvény végrehajtására kiadott 29/1997. (IV. 30.) FVM rendelet előírásait.*
- (9) Erdőtelepítés csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott *erdőtelepítési kivitelezési tervdokumentáció* alapján hajtható végre.

21. §.

Mezőgazdasági területek

- (1) Mezőgazdasági területek besorolása:
Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.
Általános mezőgazdasági terület, jele Má.
Korlátozott mezőgazdasági terület, jele Mák.
- (2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.
 - a)  Kertes mezőgazdasági terület
 1.  kertes mezőgazdasági övezet
Beépíthetősége OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.
Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.
 - b)  Általános mezőgazdasági terület övezetei
 1.  szántó
Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint
 - Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 6.000 m² fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 6.000 m² alatti terület lakóházzal nem beépíthető,
 - Állattartó telepek (új létesítése csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével). Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.
 - Az övezeten belül a településrendezési terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alábbi művelési ágak is: gyümölcsös, erdő a szükséges hatósági engedélyek beszerzésével.
 - Az általános használatú mezőgazdasági területek szántó övezete rugalmasan szabályozott, azaz jelen rendelet és a kapcsolódó szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alább felsorolt művelési ágak is:
Gyep, gyümölcsös, erdő.
 - Birtokközpontok létesíthetők az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerint.



2. $\frac{\text{Má}}{1.1.1}$ szántó meliorált területen

A szántó művelés fenntartandó.

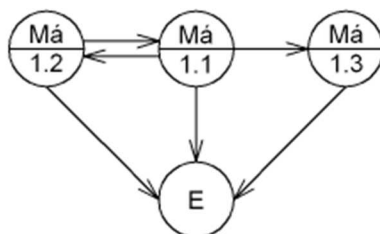
- Ha lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső szántó terület művelését felhagyják, akkor az azt követő 6 évben a rendszeres kaszálásról és cserje irtásról gondoskodni kell.
- Lakó területtől legalább 1000 m-re, vagy annál távolabb elhelyezkedő szántó felhagyásakor elegendő a begyepesedés időszakában csupán a cserjeirtást elvégezni.

3. $\frac{\text{Má}}{1.2}$ gyepek

Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény.

Az általános használatú mezőgazdasági területek gyepek övezete rugalmasan szabályozott, azaz jelen rendelet és a kapcsolódó szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alább felsorolt művelési ágak is:


Szántó, gyümölcsös, erdő.



- Gyepek feltörése, majd ugaron hagyása tilos.
- Lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső éppen begyepesedő területeken rendszeres kaszálást és cserjeirtást kell végezni a szántóföldi művelés felhagyását követő 6 évig, majd ezt követően cserjeirtást szükség szerint.
- Lakóterülettől 1000 m-nél távolabb eső, éppen begyepesedő területeknél elegendő csupán cserje irtást végezni.
- Beállt gyepek és a gyepesedés folyamatában lévő gyepek talajának forgatása, lazítása tilos.
- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m² fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 10.000 m² alatti terület nem beépíthető.
- Birtokközpont nem létesíthető.


4. $\frac{\text{Má}}{1.3}$ gyümölcsös


Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

2.  gyümölcsös meliorált területen

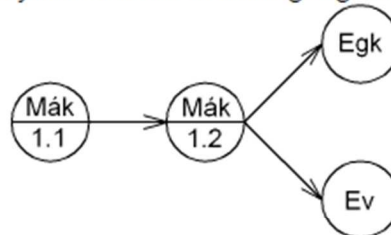
A gyümölcsös művelés fenntartandó.

- Ha terület művelését felhagyják, akkor az azt követő 6 évben a rendszeres kaszálásról és cserje irtásról gondoskodni kell.
- Lakó területtől legalább 1000 m-re, vagy annál távolabb elhelyezkedő gyümölcsös felhagyásakor elegendő a beerdősülés időszakában csupán a vadhajtások irtását elvégezni

c)  Korlátozott használatú mezőgazdasági terület.

 Védett szántó terület.


- Védett területen belül, vagy annak környezetében. Beépítése az OTÉK 29. § (3) bekezdés szerinti előírásokkal, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával.
- Birtokközpontok létesíthetők az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerint, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával.
- Természetvédelmi oltalom alá eső szántó területen művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság (FETI-KTVF) hozzájárulásával lehetséges. A települési építési szabályozás értelmében megengedhető változtatások:



- Természeti oltalom alá eső területeken, vagy annak puffer zónájában természet közeli gazdálkodás technológiájának kialakításához és bevezetéséhez a Hortobágyi Nemzeti Park hozzájárulása szükséges.

2.  Védett gyepterület.

- Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett nagyüzemi állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei csak természetes anyagokból a tájhagyománynak, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával létesíthetők.
- Birtokközpont nem létesíthető.

3.  Korlátozott használatú gyümölcsös terület.

Beépítése az OTÉK 29. § (3) bekezdés szerinti előírásokkal, de csak a HNP szakhatósági hozzájárulásával.

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

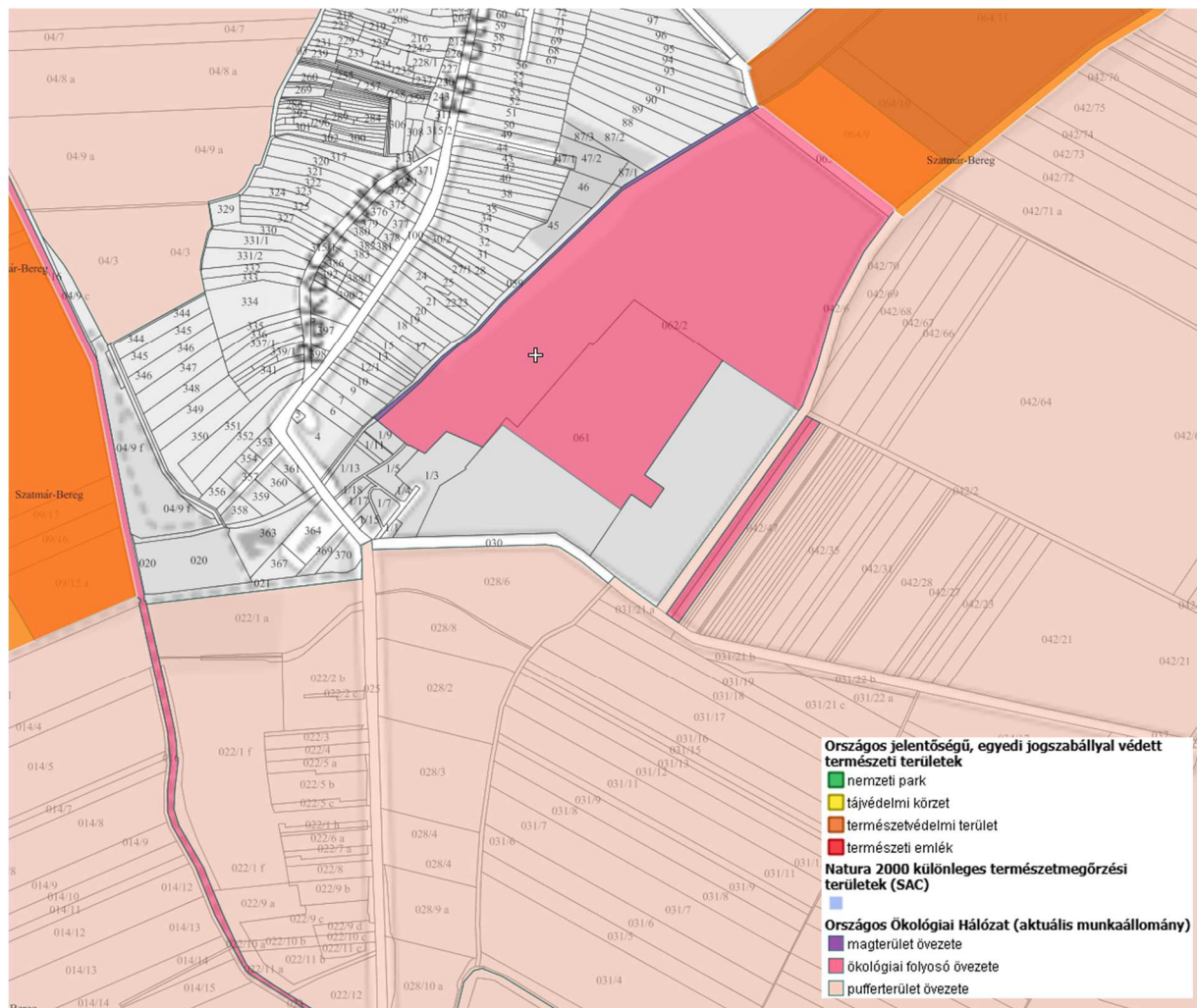
2.4.1. Örökségvédelem

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 érinti az Országos Ökológiai övezetei. A 062/2 hrsz-ú ingatlanok észak-keleti, keleti és nyugati oldalán, azok közelében ökológiai folyosó övezete található.

A tervezett fejlesztési területre az Agrárminisztérium a TMF/67-1/2025 iktató számú válaszlevelében az ökológiai folyosó övezeti lehatárolás módosítását jóváhagyta, amely szerint a 062/3 és 062/4 hrsz-ú ingatlanok nem képezik az Országos Ökológiai Hálózat részét.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

A módosítás során a 062/4 hrsz-ú ingatlan terület-felhasználása és övezete módosul a korlátozó tényező alóli mentesítéssel „Mák/1.1”-ről (korlátozott használatú mezőgazdasági terület – védett szántó) „Má/1.1”-re (általános mezőgazdasági terület - szántó).



Ikt.sz.: HNPI-00848-3/2025

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Bodó Csaba
ügyvezető
BEREK-FARM Kft.
Tisztaberek
Fő út 37.
4969
bodocsaba@berekfarm.hu

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint
Ügyintéző: Kiss Balázs
Irattári tétel: 2231-15
Ügyintézés módja: e-mail
Tárgy: Tisztaberek - Országos Ökológiai Hálózat
lehatárolásának módosításával kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Szeretnénk tájékoztatni, hogy az Agrárminisztérium a TMF/67-1/2025. iktatószámú válaszlevelében jóváhagyta az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezet lehatárolásának a módosítását a Tisztaberek 062/3 és a 062/4 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan. Az átvezetett módosított lehatárolás a következő negyedéves adatszolgáltatás során a Lechner Tudásközpont adatbázisából kérhető le.

Együttműködését megköszönve, tisztelettel,

Medgyesi Gergely Árpád
igazgató



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2025.03.18 07:11:15
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
Kiadmányozta: Medgyesi Gergely Árpád



2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.



(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2.4.4. Jogszabályi előírások

A település közigazgatási határától mért 250 m



(Forrás: saját szerkesztés)

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.”

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 érintettsége.

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 Termőhelyi 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 – korlátozott mezőgazdasági terület(qyep,rét,legelő)-felhasználás – a 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület képezi a módosítás alapját (062/3 hrsz).

Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompensációs joghely alapja	Kompensációs küszöbérték mérete (ha)	Kompensációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	062/3	korlátozott mezőgazdasági terület – gyep, rét, legelő	5,81	12.§ (3) a)	-5,81	-
csereterület(ek)	028/3 028/4 028/9 028/10	falusias lakóterület	8,00	12.§ (3) a)	-	+8,00

061 hrsz-en belüli védelmi rendeltetésű, önálló szerkezeti elemként megjelenített védelmi sáv felváltása telken belüli kötelező zöldfelület szabályozási elemre vetített, új beépítésre szánt terület létrejöttének kompenzálására:

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompensációs joghely alapja	Kompensációs küszöbérték mérete (ha)	Kompensációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	061 részben	major	1,32	12.§ (2)	-1,65	-
kompenzációs területek	034/11 034/12 034/13	általános mezőgazdasági terület - szántó	3,20	12.§ (2)	-	+5,50
	részben a: 034/1-9 031/3-4	általános mezőgazdasági terület - szántó	2,30			

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. §

szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,
b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

**A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra.
A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található.**

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
061 részben	védelmi erdőterület	1,32	11,88	mezőgazdasági üzemi	1,32	0,92
062/3	korlátozott mezőgazdasági terület – gyeper, rét, legelő	5,81	-21,50	mezőgazdasági üzemi	5,81	+4,07
028/3 028/4 028/9 028/10	falusias lakóterület	8,00	-19,20	általános mezőgazdasági terület - szántó	8,00	+29,60
034/21	általános mezőgazdasági terület - gyümölcsös	0,46	-1,70	gazdasági erdőterület	0,46	+4,14
034/11 034/12 034/13	általános mezőgazdasági terület - szántó	3,20	-11,84	gazdasági erdőterület	3,20	+28,80

részben a: 034/1-9 031/3-4	általános mezőgazdasági terület - szántó	2,30	-8,51	gazdasági erdőterület	2,30	+20,70
Összesen:		21,09	-74,63		21,09	+88,23

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.

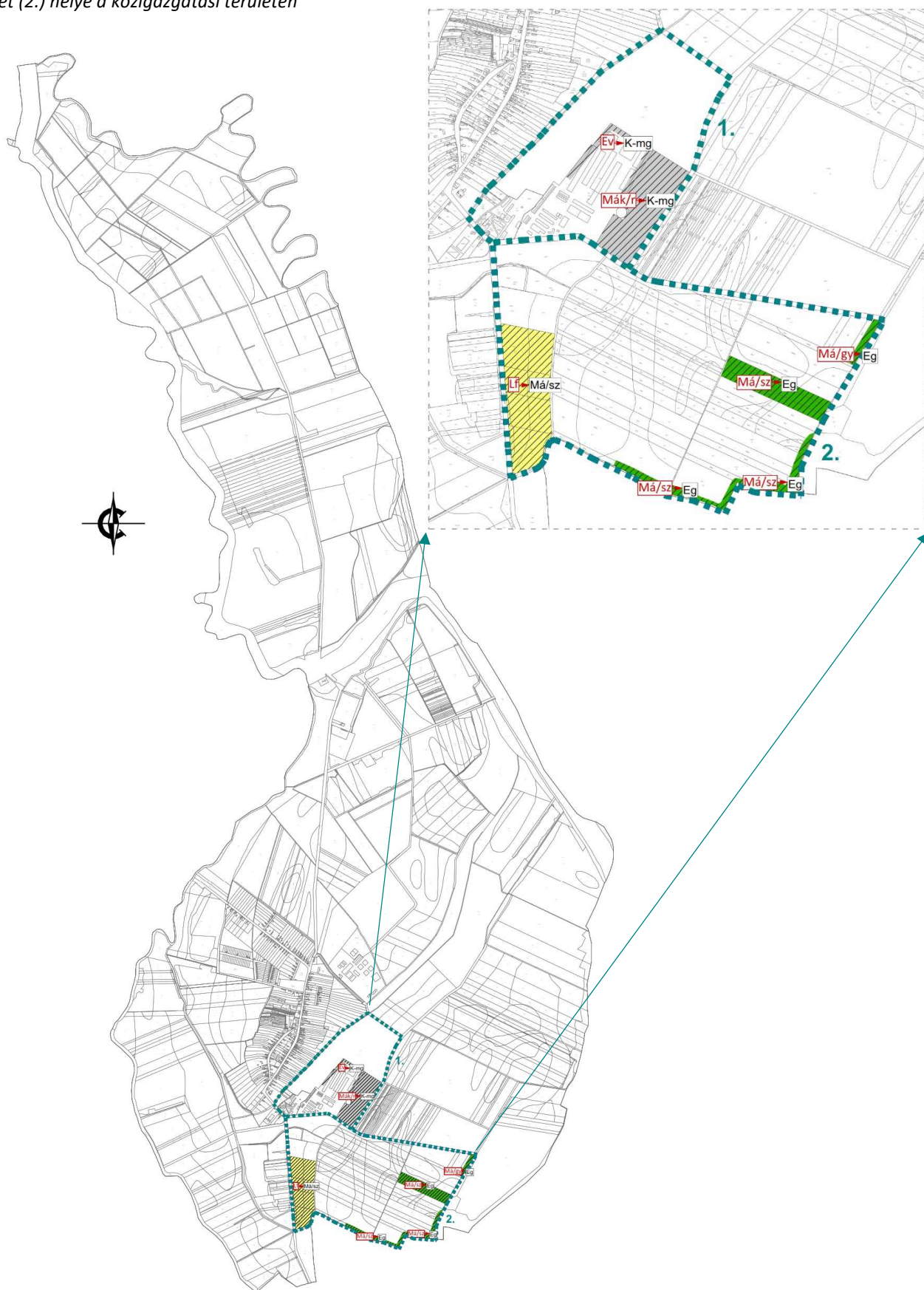
(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.

(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 kötőpályás 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) a pontja szerinti csereterület biztosítása történik, nem új lakóterület kijelölésével. A követelmények ezért nem relevánsak.

Az újonnan beépítésre szánt tervezési terület (1.) és a csereterület és biológiai aktivitásiérték pótlással érintett terület (2.) helye a közigazgatási területen



(Forrás: saját szerkesztés)

2.6. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

74. § a településtervek készítése, módosítása során alkalmazandó alapvető településrendezési követelmények:

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

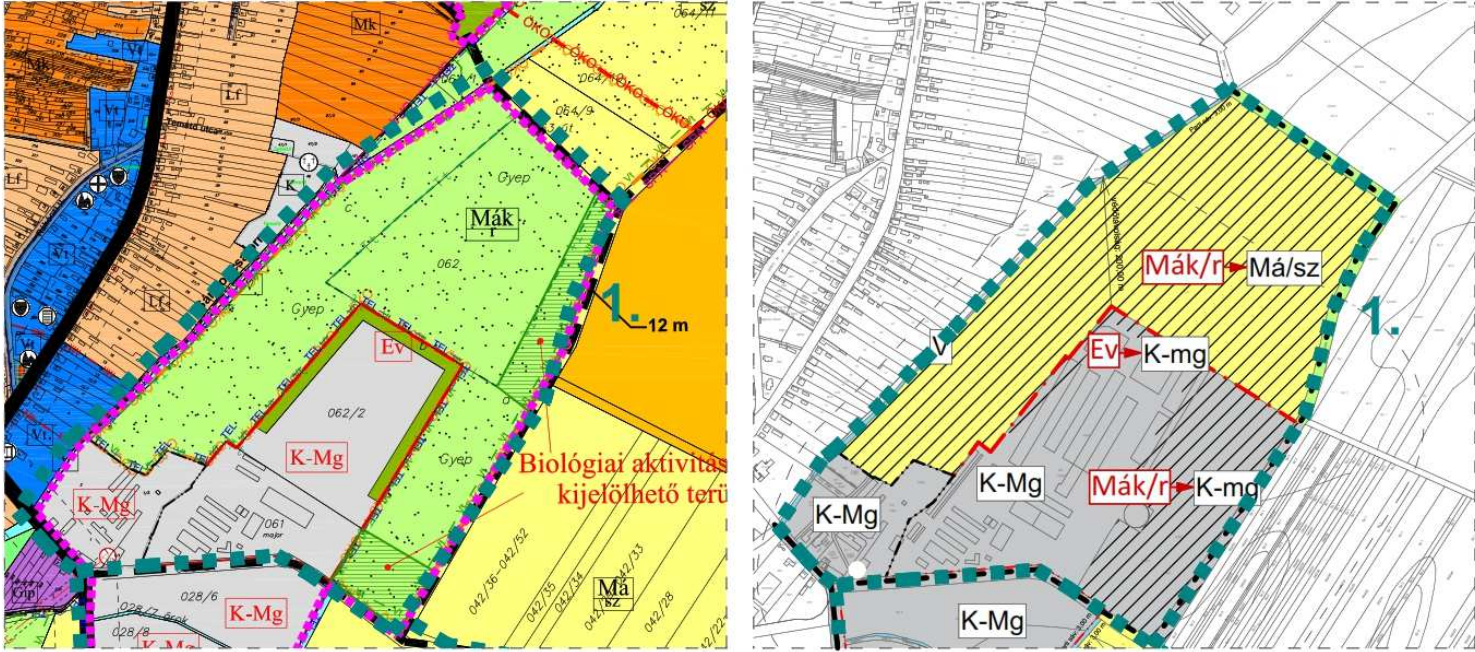
Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

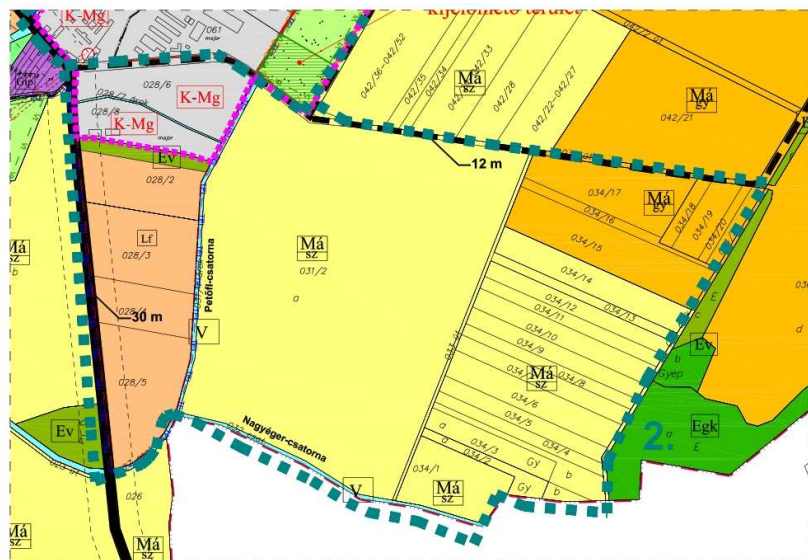
1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

74. § (2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékosokkal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekében, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.
1.	Módosítás érintettsége	0	+1	0	+1	+1	-1	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A meglévő gazdasági potenciál további fenntartása és a fejlesztési lehetőségeinek biztosítása a település (népesség, gazdasági szereplők, ...stb.) megtartó erejének fenntartása szempontjából kiemelt.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A meglévő gazdasági potenciál további fenntartása és a fejlesztési lehetőségeinek biztosítása a település (népesség, gazdasági szereplők, ...stb.) megtartó erejének fenntartása szempontjából kiemelt.	A módosítás érdemben támogatja a helyi mezőgazdasági tevékenységek kiszolgálásához felmerülő területi igényeket.	A beépítésre szánt terület növekedésével a klíma és tájképvédelmi szempontok csorbulnak.	A módosításnak ezen érdekeket értékeli, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, mely a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.
2.	Módosítás érintettsége	0	0	0	0	0	+1	0	0
	Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.	A módosításnak a közvetlen környezetre és a mikroklimatikus viszonyokra van hatása.	A módosításnak ezen érdekeket értékeli, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, mely a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

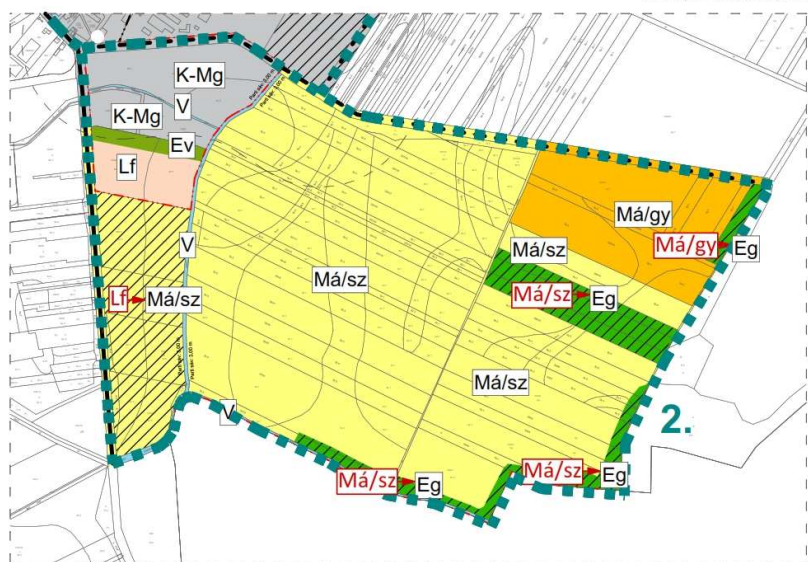
2023. évi C. tv: 3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

	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 belterülettől keletre a 1/14 hrsz-ú árok, 060 hrsz-ú árok, 063 hrsz-ú út, 42/6 hrsz-ú út, 030 hrsz-ú út, valamint a Fő utca (4132 összekötőút) által határolt telektömbben helyezkedik el.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület bővítése.	- major	- korlátozott mezőgazdasági terület – gyeper, rét, legelő (Mák/r) - védelmi erdőterület (Ev)	5,81 1,32	21,50 11,88	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mg)	7,13	4,99	-					
							Alapvető településrendezési követelmények és hatásai					A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.			
												A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felméréseivel készült a dokumentáció.			
												A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a telektömbön belüli kialakult állapotra.			
												A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.			
												Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.			
												A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.			
												Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.			
												Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás során kialakított telepek elhelyezkedése és megvalósuló alkalmazott technológia az emberi életminőséget negatívan nem befolyásolja.			
												Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.			
												A hazai ellátásbiztonság elve: az élelmiszerellátás-lánc - a rendeltetés kialakításával bővülő szintje – újabb elemmel tovább erősödik.			
A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.															
A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.															

	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 037 hrsz-ú út, 035 hrsz-ú árok, közigazgatási határ (Tisztaberek/Rozsály), 025 hrsz-ú út (4132. sz. összekötőút) és a 030 hrsz-ú út által határolt telektömbben helyezkedik el.	Tervezett, de fel nem használt falusias lakóterület visszasorolása a rendeltetéshez.	- szántó (Sz3, Sz5) - erdő (E2)	- falusias lakóterület (Lf) - általános mezőgazdasági terület – gyümölcsös (Má/gy) - általános mezőgazdasági terület – szántó (Má/sz)	8,00 0,46 5,50	19,20 1,70 20,35	- általános mezőgazdasági terület – szántó (Má/sz) - gazdasági erdőterület (Eg)	8,00 5,96	29,60 53,64	-



Hatályos terv részlete



Módosított terv részlete!

Alapvető településrendezési követelmények és hatásai

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felméréssel készült a dokumentáció.
A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a telektömbön belüli kialakult állapotra.
A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás során kialakított telepek elhelyezkedése és megvalósuló alkalmazott technológia az emberi életminőséget negatívan nem befolyásolja.
Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.
A hazai ellátásbiztonság elve: az élelmiszerellátás-lánc - a rendeltetés kialakításával bővülő szintje – újabb elemmel tovább erősödik.
A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.
A szabályozó felelősségének elve: a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

3.1 Határozat tervezet

Tisztaberek Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (..... ..) KT. számú határozata
a 35/2006. (VI. 19.) KT számú határozattal elfogadott,
Tisztaberek Község településszerkezeti terve és leírásának módosításáról

A Képviselő testület

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

2026. napjával módosítja Tisztaberek Község településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **35/2026 (VI. 19.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**

a) külterületen a belterülettől keletre a 1/14 hrsz-ú árok, 060 hrsz-ú árok, 063 hrsz-ú út, 42/6 hrsz-ú út, 030 hrsz-ú út, valamint a Fő utca (4132 összekötőút) által határolt területen területet érintően,

b) külterületen 037 hrsz-ú út, 035 hrsz-ú árok, közigazgatási határ (Tisztaberek/Rozsály), 025 hrsz-ú út (4132. sz. összekötőút) és a 030 hrsz-ú út által határolt területen területet érintően **jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.**

A terv leírása szerinti mértékben védelmi erdőterületből, korlátozott mezőgazdasági terület – gyümölcsös, falusias lakóterület, általános mezőgazdasági terület – gyümölcsös, általános mezőgazdasági terület – szántó módosul különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi és gazdasági erdő terület-felhasználásra.

1. számú melléklet: T-2 rajzszámú, T-11/2025 munkaszámú tervlap

2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Tisztaberek, 2026hónap

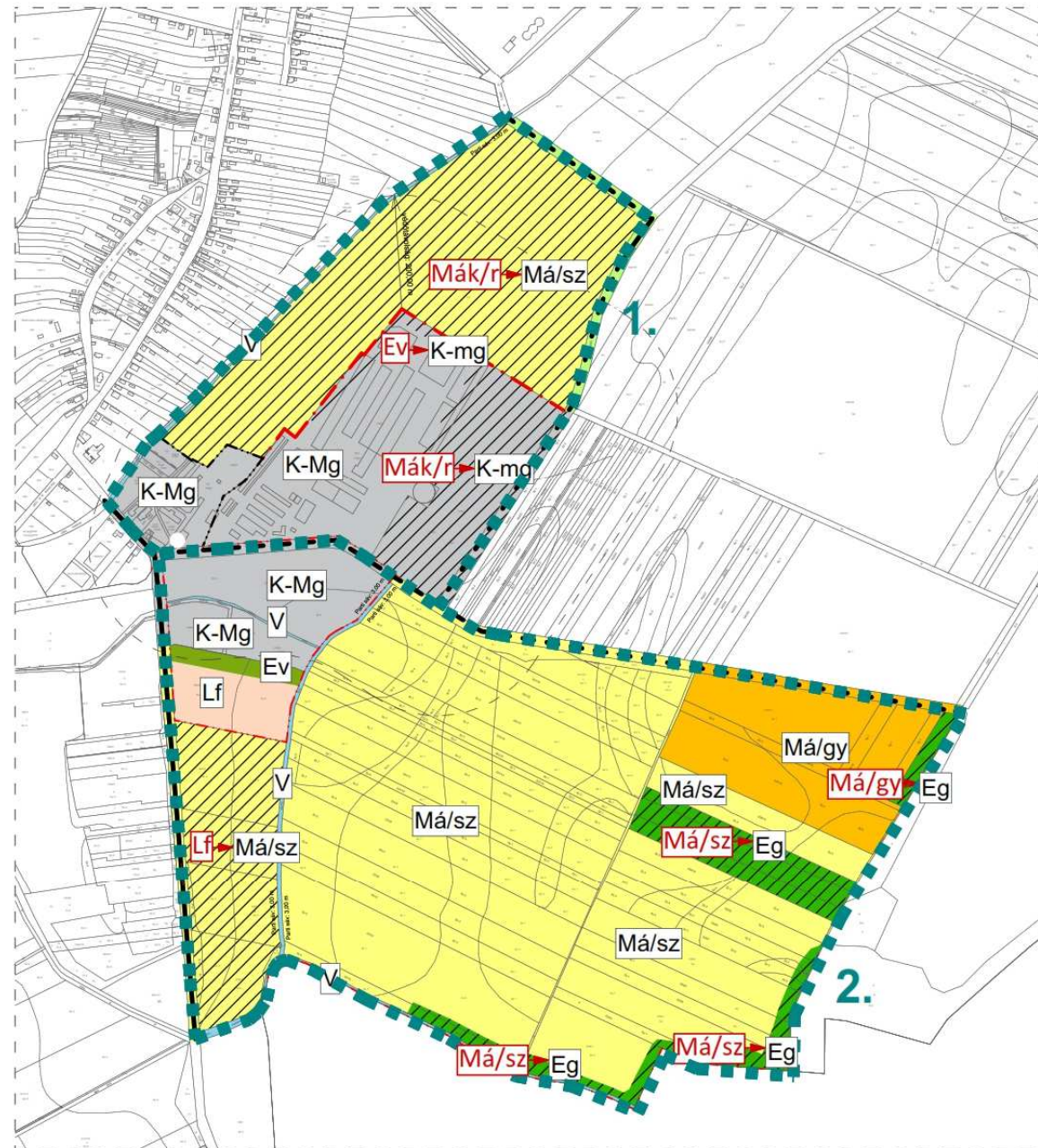
Sztolyka János
polgármester

Nadimovné Adorján Ildikó
jegyző

Tisztaberek Község Településrendezési Terv Módosítás

Településszerkezeti terv - Fedvényterv

M = 1:10 000



Jelmagyarázat

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- Falusias lakóterület
- Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Általános mezőgazdasági terület - szántó
- Általános mezőgazdasági terület - gyümölcsös
- Védelmi erdőterület
- Gazdasági erdőterület
- Vízgazdálkodási terület
- Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

HATÁROK

- Igazgatási terület határ
- Meglévő belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Beépítésre szánt terület határa

EGYÉB

- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Tervezési terület határa

KÖZLEKEDÉS

- Meglévő országos mellékút, települési főút
- Kiemelt külterületi kiszolgálóút

INTÉZMÉNYEK

- Villamos transzp. állomás

 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, e-mail: labbanca@gmail.com	MEGRENDELŐ: TISZTABEREK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4969 Tisztaberek, Fő u. 6.	MUNKASZÁM: T-11/2025
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: TISZTABEREK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2026.02.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancaz András ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancaz András	MÉRETARÁNY: M=1:10 000
		RAJZSZÁM: T-2

2. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás kiegészül a I/A „Településszerkezeti tervlap megállapítása” fejezettel:

„I/A fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A S-430-01 törzsszámú T-1 jelű igazgatási területre készült Településszerkezeti tervet a T-11/2025 munkaszámú T-2 jelű településszerkezeti terv fedvényterv tervezési területtel módosítja, melyet az 1. melléklet tartalmaz.”

A Leírás kiegészül a III/A „Területfelhasználást érintő beavatkozások” fejezet előírásaival:

„III/A fejezet

Tisztaberek igazgatási területén a következő terület-felhasználási változásokat jelöltük a Településfejlesztési koncepcióval összhangban az alábbiak szerint:

- Korlátozott mezőgazdasági területből – gyep, rét, legelő beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kialakítása (062/3 hrsz-ú telek)
Terület mérete: 5,81 ha*
- Védelmi erdőterületből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása (061 hrsz)
Terület mérete: 1,32 ha*
- Falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület – szántó kialakítása (028/3, 028/4, 028/9, 028/10 hrsz-ú telkek)
Terület mérete: 8,00 ha*
- Általános mezőgazdasági területből – gyümölcsös gazdasági erdőterület kialakítása (034/21 hrsz-ú telek)
Terület mérete: 0,46 ha*
- Általános mezőgazdasági területből - szántó gazdasági erdőterület kialakítása (034/11-13 hrsz-ú, részben a 034/1-, 031/3-4 hrsz-ú telkek)
Terület mérete: 5,50 ha”*

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezeti vizsgálati dokumentációk a területre vonatkozóan a munkarészeket (tájrendezés) részletesen kidolgozták (Izd. EVD).
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen módosítást megelőzően előzetes vizsgálati dokumentáció (EVD) került összeállításra az EAST-LIMIT Kft. készítésében. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási osztály 5093-24/2024 ügyiratszámom kiadott, engedélyező határozatához került benyújtásra. Az EVD terjedelme miatt önálló dokumentumként került csatolásra.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem változtatja (módosítja vagy egészíti ki) meg település infrastruktúrahálózatának települési szintű elemeit, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet (szerkezeti, strukturális változásokat, új kapacitási igényeket nem idézve elő a jelenlegi hálózatban), így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

4.1. A településképi követelmények

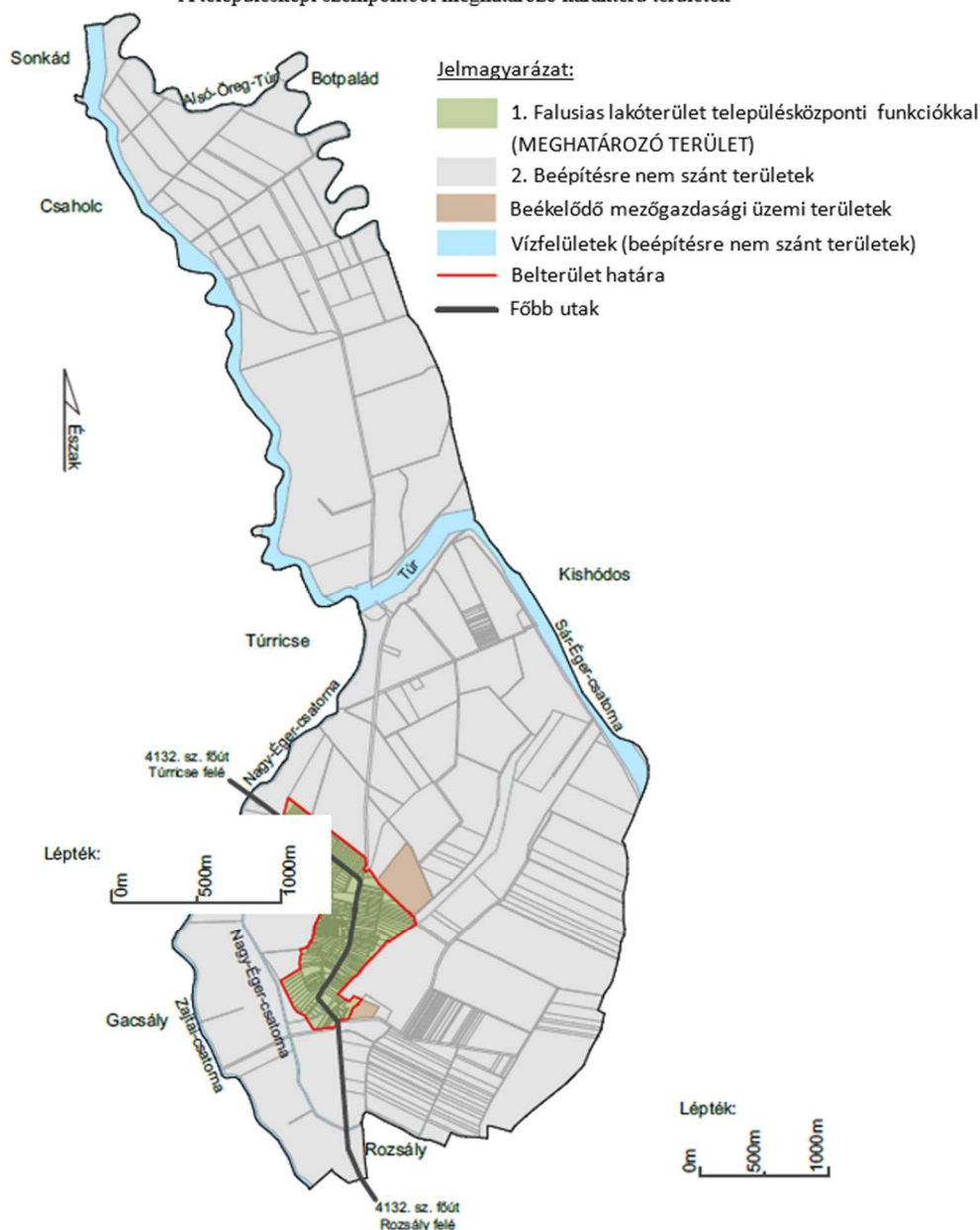
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Tisztaberek Község Önkormányzata képviselő-testületének 9/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

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

A rendelet 1. melléklete: A településképi szempontból meghatározó karakterű területekkel

1. melléklet a 9/2017 (XII.21.) Önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



„A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és egyedi tájérték területeibe 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, csoportosan – külön állóan, össze nem építve - helyezendők el.

A tervezett épületek szabadon álló épületelhelyezés szerint tervezettek.

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

Technológiai kapcsolatok az épületek és a műtárgyak között tervezette.

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.

A tervezett épületek alacsony hajlásszögű, egyszerű nyeregtetős kialakításúak.

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

A tervezett épületek alacsony hajlásszögű, egyszerű nyeregtetős kialakításúak, egyhajós elrendezésű ipari jellegűek.

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

Nem releváns.

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

A tervezett épületek homlokzatain natúr beton és terrakotta színű fémlemezburkolatok jelennek meg.

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

A létesítéskor, az eltérő övezetekkel határos ingatlanhatáron legalább kétsoros fasort kell telepíteni.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A tervezett terület a keletről Tisztaberek/Rozsály közigazgatási határhoz cca. 660,00 méterre helyezkedik el.
(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.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 1,32 ha védelmi erdőterület. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mg). A módosítás során: - +1,32 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - +5,50 ha új erdőterület jön létre Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 125%-os erdőterületi kompenzáció küszöbértéke 1,65 ha A 5,50 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (1,65 ha) ezért a feltétel teljesül.
(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 visszaszorult terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 5,81 ha korlátozott mezőgazdasági terület – gyep, rét, legelő (Mák/r). Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mg). A módosítás során: - +5,81 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - +8,00 ha csereterület került felhasználásra falusias lakóterületből általános mezőgazdasági szántó területbe A 8,00 ha terület meghaladja a kompenzációhoz szükséges küszöbértéket (5,81 ha) ezért a feltétel teljesül.
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.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor csereterület rendelkezésre áll.
(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.	A kompenzáció nem zöldterülettel, hanem erdőterülettel történik, ezért a feltétel nem releváns.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.

Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

<p>(2) <i>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i></p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>
--	--

4.3 Környezetvédelmi alátámasztó munkarész

Jelen módosítást megelőzően előzetes vizsgálati dokumentáció (EVD) került összeállításra az EAST-LIMIT Kft. készítésében. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási osztály 5093-24/2024 ügyiratszámom kiadott, engedélyező határozatához került benyújtásra. Az EVD terjedelme miatt önálló dokumentumként került csatolásra.

A döntés végleges.

Dátum:

2024. NOV. 11.



Aláírás:

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 5093-24/2024

Ügyintéző: Balla Benjamin

dr. Szeifert László

Telefonszám: (42) 896 120

(42) 598 948

Tárgy: Tisztaberek szarvasmarhatelep bővítés
előzetes vizsgálata

Hiv. sz. -

Melléklet: -

HATÁROZAT

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (továbbiakban: Főosztály) a **Berek-Farm Kft.** (4969 Tisztaberek, Fő u. 37) [KÜJ: 100413911] meghatalmazásából eljáró **East-Limit Kft.** (4342 Terem, 0152/2 hrsz.) kérelme alapján a **Berek-Farm Kft. tulajdonában lévő Tisztaberek 061, 062/3 hrsz. alatt található szarvasmarhatelep** [KTJ: 101339833] bővítésének előzetes vizsgálatára irányuló kérelmét megvizsgálta és megállapította, hogy beruházás megvalósításából

nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá sem tartozik.

A tevékenység megkezdése előtt a Főosztály hatáskörébe tartozó egyéb engedély beszerzése nem szükséges.

A Főosztály az előzetes vizsgálat során megállapította továbbá, hogy a tervezett tevékenység engedélyezését **kizáró ok merült fel**, mivel a tervezett tevékenység Tisztaberek Község településrendezési eszközeivel jelenleg **nincs összhangban**.

A kizáró ok az alábbiakban merült fel:

- Tisztaberek Település hatályos Szabályozási Terve és Helyi Építési szabályzata szerint a beruházással érintett Tisztaberek 062/3 hrsz.-ú ingatlan jelenleg beépítésre nem szánt terület, azon belül pedig „Mák (1.2)” korlátozott használatú mezőgazdasági terület. Az ingatlan egyben az Országos Ökológiai Hálózat részét képezi, mint ökológiai folyosó és a helyi szabályozásban „védett gyepterület” megnevezéssel szerepel. A helyi szabályozás alapján „Mák 1.2” jelű övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, **de nem megengedett nagyüzemi állattartó telepek létesítése**, illetve Birtokközpont nem létesíthető.
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 26. § (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
 - a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
 - a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

A tervezett tevékenység és a településrendezési eszközök közötti összhangot meg kell teremteni, ezáltal a kizáró okot a létesítési, építési, működési engedély kiadására jogosult hatóság döntéséig meg kell szüntetni.

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KOMPLEX ENGEDÉLYEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY
4400 Nyíregyháza, Kölcsey utca 12-14. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 246. Telefon: (42)598-930
E-mail: ugyfelszolgalat.zoldhatosag@szabolcs.gov.hu Honlap: https://kormanyhivatalok.hu/

(Handwritten signature and date)
2024. 10. 22.

5. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK

5.1. A szabályozás kialakítása

A tervezett fejlesztés borjú és növendékmarha istállókból és trágyatárolókból álló építéssel állattartó telepet tervezett a 062/3 hrsz-ú külterületi területen.

A tervezett fejlesztési területre a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság a HNPI-00848-3/2025 iktató számú határozata alapján az ökológiai folyosó övezeti lehatárolás módosítását jóváhagyta, így a terület nem érintett az országos ökológiai folyosó területtel, mely korlátozott mezőgazdasági terület – gyeprét, legelő terület-felhasználású övezeti besorolású. Közvetlenül a területrész nem áll természetvédelmi besorolás alatt.

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

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, Rozsály közigazgatási határától számított 250,0 méteres sávot;
- a tervezett új beépítésre szánt területek csereterületei - a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerint – 028/3, 028/4, 028/9, 028/10 hrsz-ek a tervezési területen belül helyezkednek el;
- a telepek rendeltetés szerű működéséhez tartozó védelmi övezetek csak a település közigazgatási területét érintik;
- a védelmi övezetek beépítésre szánt területet telekvégeken érintenek, így az elsődleges rendeltetéseket korlátozó következmény nem alakul ki;
- a biológiai aktivitás érték kompenzációjára a 2. beavatkozási pontban kötelezően rögzítendő Országos Erdőállomány Adattár képezi az alapot;
- a település közigazgatási területén belül mezőgazdasági üzemi terület építési övezete már van kialakítva, azonban az nem kellően részletes. Ezért jelen módosítás során a részletszabályok, illetve az alkalmazott szabályozási elemekhez tartozó előírások is rögzítésre kerülnek, új önálló paragrafusban.

A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

~~„14.§ (3) d) Mezőgazdasági üzemi területek~~

- ~~1. Az övezetben elhelyezhetőek a növénytermesztés és az állattenyésztés épületei, továbbá növénytermesztéssel kapcsolatos terményfeldolgozás- és tárolás építményei.~~
- ~~2. Az övezetben nagylétszámú állattartás megengedett a magasabbrendű környezetvédelmi jogszabályok betartása mellett.~~
- ~~3. Az övezetben lakófunkció, szolgálati lakás kivételével nem megengedett.~~
- ~~4. A telken belül a minimális zöldfelület kialakítását háromszintes (gyep + 40db cserje /150 m², vagy 1 db nagy lombkoronájú fa / 150m²) növényzet telepítésével kell megoldani.~~

~~5. Országos jelentőségű tájképvédelmi területen, illetve más természetvédelem alatt álló területek szomszédságában az épületeket, építményeket természetes hatást keltő, hagyományos tömegformálással, tájba illő módon kell kialakítani.”~~

„14/A § Különleges mezőgazdasági üzemi terület

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K/4.1 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 rendelkezések 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 rendelkezéseknek. 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, vízvezető árkok partjától.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

(5) A K/4.1 jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 200,0 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 8,0 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.).

(7) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m²-ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti

A szabályozási terven alkalmazott szabályozási elemhez tartozó előírás.

A Rendelet kiegészül a 20/A. § előírásaival:

„Gazdasági erdőterület (Eg jelű)

(1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:

- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (erdei kilátó, magasles stb.), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 m magasságúak lehetnek.
- b) az övezetben épületeket szabadonálló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével,
- c) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.”

Az övezet előírása hiányzik a Rendeletből.

5.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ Tisztaberek Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 8/2006 (VI. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (2) bekezdése helyébe a következő lép:

„1. §.

A rendelet hatálya

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed Tisztaberek község közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó T-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T-11/2025 törzsszámú T-2 jelű Külterületi Szabályozási Fedvényterv, a T-3 jelű Belterületi Szabályozási Terv és a T-11/2025 törzsszámú T-3 Belterületi Szabályozási Fedvényterv együttes alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.”

A Rendelet 14.§ (3) d) pontja törlésre kerül:

~~„14.§ (3) d) Mezőgazdasági üzemi területek~~

~~1. Az övezetben elhelyezhetőek a növénytermesztés és az állattenyésztés épületei, továbbá növénytermesztéssel kapcsolatos terményfeldolgozás- és tárolás építményei.~~

~~2. Az övezetben nagylétszámú állattartás megengedett a magasabbrendű környezetvédelmi jogszabályok betartása mellett.~~

~~3. Az övezetben lakófunkció, szolgálati lakás kivételével nem megengedett.~~

~~4. A telken belül a minimális zöldfelület kialakítását háromszintes (gyep + 40db cserje /150 m², vagy 1 db nagy lombkoronájú fa / 150m²) növényzet telepítésével kell megoldani.~~

~~5. Országos jelentőségű tájképvédelmi területen, illetve más természetvédelem alatt álló területek szomszédságában az épületeket, építményeket természetes hatást keltő, hagyományos tömegformálással, tájba illő módon kell kialakítani.”~~

2. §. A Rendelet kiegészül a 14/A.§ előírásaival:

„14/A § Különleges mezőgazdasági üzemi terület

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K/4.1 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.

(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.

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

(4) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.

(5) A K/4.1 jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 200,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.”

(6) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 8,0 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.”

(7) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m²-ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti.

3. §. A Rendelet kiegészül a 20/A.§ előírásaival:

„Gazdasági erdőterület (Eg jelű)

(1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:

- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (erdei kilátó, magasles stb.), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 m magasságúak lehetnek.
- b) az övezetben épületeket szabadonálló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével,
- c) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.”

5.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

TISZTABEREK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Tisztaberek Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2006 (VI. 19.) önkormányzati
rendelet módosításáról

[1] Tisztaberek Község Önkormányzata Képviselő-testülete, - külterületen az belterülettől keletre a 1/14 hrsz-ú árok, 060 hrsz-ú árok, 063 hrsz-ú út, 42/6 hrsz-ú út, 030 hrsz-ú út, a Fő utca (4132 összekötőút) által határolt területen belül – különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása tervezett;

[2] külterületen, 037 hrsz-ú út, 035 hrsz-ú árok, közigazgatási határ (Tisztaberek/Rozsály), 025 hrsz-ú út (4132. sz. összekötőút) és a 030 hrsz-út által közre zárt területen tervezett, de fel nem használt falusias lakóterület visszaszorolása a rendeltetéshez, valamint adattári erdőterület megjelenítése érdekében;

[3] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,
erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság
Nemzeti földügyi Központ,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,
honvédelmért felelős miniszter
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,
véleményének kikérésével,
továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,
valamint Tisztaberek Község a településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 6/2017 (IX.28.) önkormányzati rendeletében

rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§ Tisztaberek Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 8/2006 (VI. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (2) bekezdése helyébe a következő lép:

„1. § (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó T-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T-11/2025 törzsszámú T-2 jelű Külterületi Szabályozási Fedvényterv, a T-3 jelű Belterületi Szabályozási Terv és a T-11/2025 törzsszámú T-3 Belterületi Szabályozási Fedvényterv együttes alkalmazásával szabad.”

2. §. A Rendelet kiegészül a 14/A.§ előírásaival:

„14/A § Különleges mezőgazdasági üzemi terület

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K/4.1 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.

(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.

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

(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.

(5) A K/4.1 jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 200,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.”

(6) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 8,0 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.”

(7) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m²-ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti.

3. §. A Rendelet kiegészül a 20/A.§ előírásaival:

„Gazdasági erdőterület (Eg jelű)

(1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:

- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (erdei kilátó, magasles stb.), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 m magasságúak lehetnek.
- b) az övezetben épületeket szabadonálló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével,
- c) 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.”

4.§ A Rendelet kiegészül a 3. melléklettel, mely jelen rendelet 1. mellékletét képezi

5.§ Ez a rendelet a 2026. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

6.§ Jelen Rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Tisztaberek Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 8/2006 (VI. 19.) önkormányzati rendeletének 14.§ (3) d) pontja.

.....
Sztolyka János
polgármester

.....
Nadimovné Adorján Ildikó
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet 2026. hó napján került kihirdetésre.

.....
Nadimovné Adorján Ildikó
jegyző

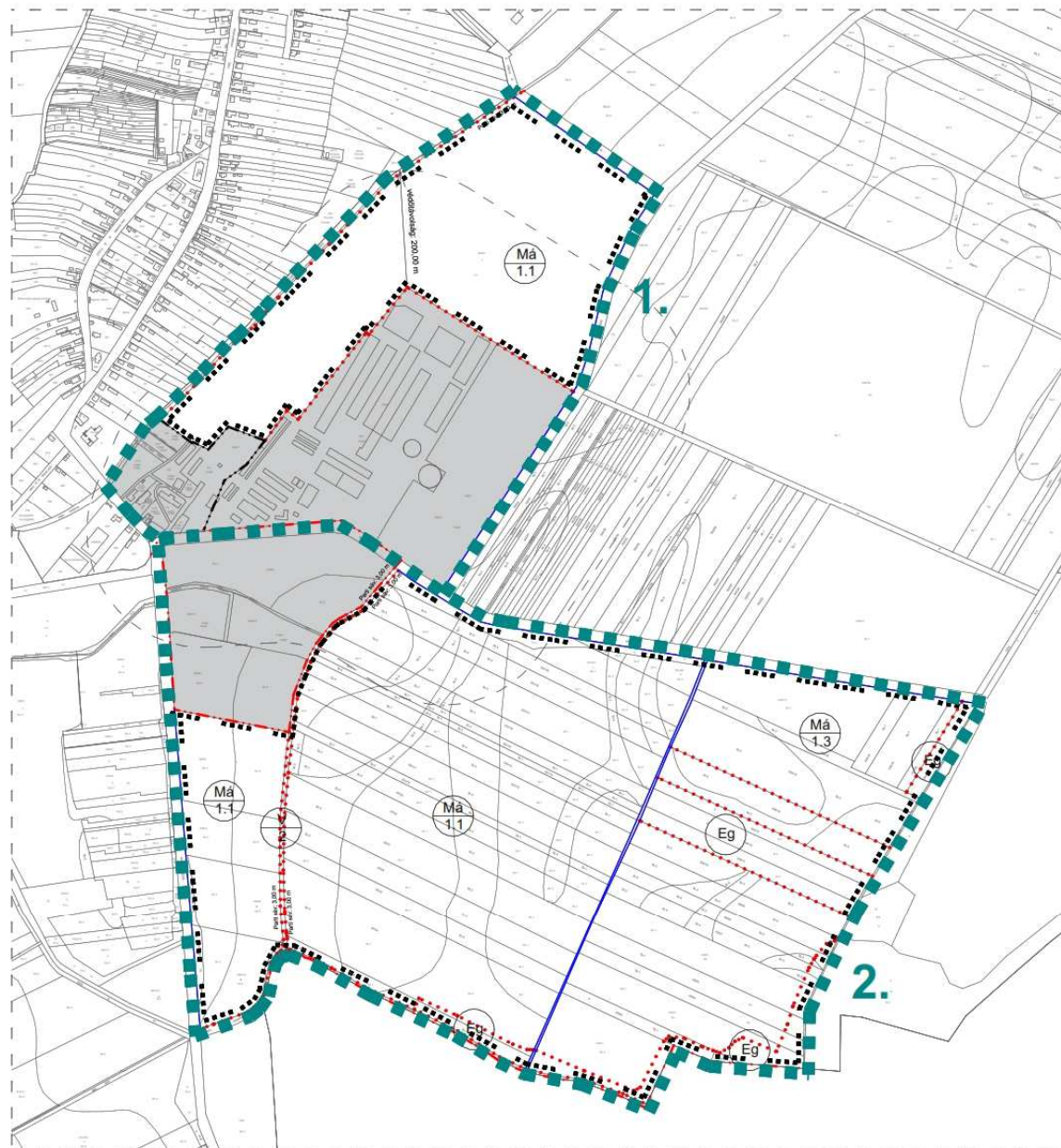
1. Melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 8/2006 (VI. 19.) önkormányzati rendelethez

Tisztaberek Község Településrendezési Terv Módosítás

Külterületi Szabályozási Terv -
Fedvényterv

M = 1:10 000



Jelmagyarázat

SZABÁLYOZÁS

Beépítésre nem szánt területek

- Általános mezőgazdasági terület - szántó
- Általános mezőgazdasági terület - gyümölcsös
- Gazdasági erdőterület övezete
- Vízgazdálkodási terület övezete - állóvizek medre és partja

HATÁROK

- Igazgatási terület határ
- Meglévő belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Meglévő szabályozási vonal
- Övezeti/építési övezet határ
- Érvényes szabályozási terv határa

EGYÉB

- Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
- Tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!



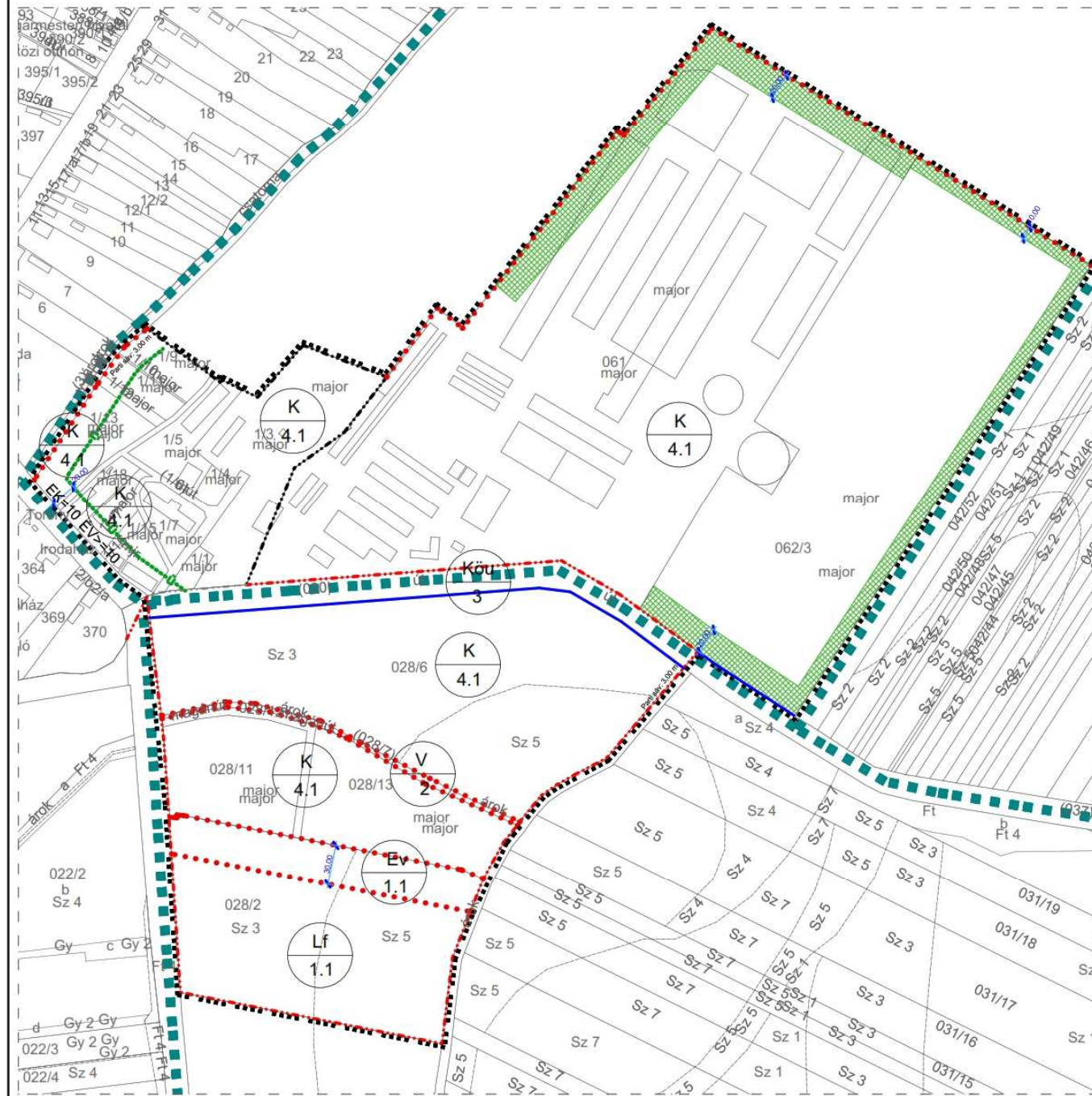
Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2144.
em@i: labbanca.a@gmail.com

MEGRENDŐ: TISZTABEREK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4969 Tisztaberek, Fő u. 6.		MUNKASZÁM: T-11/2025
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: TISZTABEREK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		DÁTUM: 2026.02.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV - FEDVÉNYTERV		TERVFAJTA: szabályozási terv
TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancaz András	MÉRETARÁNY: M=1:10 000
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancaz András		RAJZSZÁM: T-2

Tisztaberek Község Településrendezési Terv Módosítás

Belterületi Szabályozási Terv -
Fedvényterv

M=1:5000



Jelmagyarázat

HATÁROK

- Igazgatási terület határ
- Meglévő belterületi határ
- Megszűnő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- A telek kötelezően zöldfelületi célra használható területe

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Meglévő szabályozási vonal
- Övezeti/építési övezet határ
- Érvényes szabályozási terv határa
- Beültetési kötelezettség határa

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- ÉV= Kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
- ÉV>= Építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
- EK= Előkert vonal

EGYÉB

- Tervezési terület határa

SZABÁLYOZÁS

Lf Falusias lakóterület építési övezete

K Különleges terület építési területe

Beépítésre szánt területek

Lf	O	20
1.1	4,5	1200

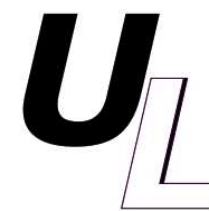
K	Sz	40
4.1	7,5	2500

Beépítésre nem szánt területek

Ev	Erdőterület
1.1	Általános véderdő övezet

Köu	Országos mellékút
3	Települési főút

Készült az állami alapadatok felhasználásával!



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il.labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ: TISZTABEREK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
H-4969 Tisztaberek, Fő u. 6.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

TISZTABEREK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRÉNDÉZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV -
FEDVÉNYTERV

TERVEZŐ MUNKATÁRS:

TERVEZŐ - TT-15-0378:

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Ugochukwu Georgina

Labbanicz András

Labbanicz András

MUNKASZÁM:
T-11/2025

DÁTUM:
2026.02.hó

TERVFAJTA:
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:
M=1:5000

RAJZSZÁM:

T-3

6. NYILATKOZATOK

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

6.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során a biológiai aktivitás érték változás egyenlege pozitív.

Kelt.: Nyíregyháza, 2026. február hó 24. nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

7. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	42,77	0	0	5,26	100	+5,26	+100,00	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	85,74	54,77	63,88	51,26	59,79	-3,51	-4,09	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti*	0	0	0	0	0	0	0	
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	érinti	90,97	90,97	100	90,97	100	0	0	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	érinti	19,85	19,85	100	19,85	100	0	0	
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	2,93	0	0	2,93	100	+2,93	+100,00	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	39,25	39,25	100	39,25	100	0	0	
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti	132,73	132,73	100	132,73	100	0	0	
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
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	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	

*A tervezett fejlesztési területre az Agrárminisztérium a TMF/67-1/2025 iktató számú válaszelevelében az ökológiai folyosó övezeti lehatárolás módosítását jóváhagyta, amely szerint a 062/3 és 062/4 hrsz-ú ingatlanok nem képezik az Országos Ökológiai Hálózat részét.

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	42,77 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	0 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+5,26 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	5,26 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	39,25 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében a módosítás során új erdőterület kijelölésre nem került. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el.	
2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	85,74 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	54,77 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-3,51 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	51,26 ha
x 0.75 ≤ (B); és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.		

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Különleges terület

9. Ökológiai hálózat puffer területének övezete													
követelmény:	MaTrT. 27 § (1) bekezdés: <i>Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.</i>												
a követelmény teljesítése:	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ökológiai puffer területének övezet</td> <td>területe az MTrT térségi szerkezeti tervében (A)</td> <td>90,97 ha</td> </tr> <tr> <td></td> <td>területe a hatályos településszerkezeti tervben</td> <td>90,97 ha</td> </tr> <tr> <td></td> <td>területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással</td> <td>0 ha</td> </tr> <tr> <td></td> <td>területe a tervezett módosítás után (B)</td> <td>90,97 ha</td> </tr> </tbody> </table>	A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ökológiai puffer területének övezet	területe az MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	90,97 ha		területe a hatályos településszerkezeti tervben	90,97 ha		területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha		területe a tervezett módosítás után (B)	90,97 ha
A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ökológiai puffer területének övezet	területe az MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	90,97 ha											
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	90,97 ha											
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha											
	területe a tervezett módosítás után (B)	90,97 ha											
követelmény:	MaTrT 27. § (2) (3) bekezdés: <i>(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</i> <i>(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.</i>												
a követelmény teljesítése:	A puffer területen kijelölt beépítésre szánt terület a magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti, mivel azokkal közvetlenül nem határos. Továbbá az MTrT települési térségként tartja nyilván.												
követelmény:	MaTrT 27. § (4) bekezdés: <i>Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</i>												
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.												

11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 2.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	területe az MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	19,85 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	19,85 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	19,85 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 2.§ (2): A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 2.§ (3): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

12. Erdők övezete		
követelmény:	MaTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
a követelmény teljesítése:	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	2,93 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	0 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+2,93 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	2,93 ha
követelmény:	MaTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	területe az MTrT -ben (A)	39,25 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	39,25 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	39,25 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

14. Tájképvédelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (1): A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTTrT -ben (A)	132,73 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	132,73 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	132,73 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2): A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni	

Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	<i>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait</i>
a követelmény teljesítése:	Hatályban lévő településrendezési eszközök: Településszerkezeti terv és szerkezeti terv leírás a 35/2006 (VI. 19.) számú határozattal került elfogadásra. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervek az 8/2006 (VI. 19.) számú rendelettel került elfogadásra.
követelmény:	<i>b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</i>
a követelmény teljesítése:	A településképi rendelet 9/2017. (XII. 21.) került elfogadásra.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (3): A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (4): A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.
a követelmény teljesítése:	A főbb infrastruktúra elemek nem került tervezésre.

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) e: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: <i>e) hagyományosan vidéki település</i>	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (6): A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: <i>a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahaznosítását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott vármegyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.</i>	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció nem készül.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).	
a követelmény teljesítése:	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	104,56 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	13,63 ha
	új fejlesztési területek (C):	7,13 ha
a követelmény teljesítése:	a település belterületének és beépítésre szánt (104,56 ha) területének 20%-át (20,91 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (13,63 ha) nem haladják meg (13,04 %).	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a	

Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.	
a követelmény teljesítése:	települési térség területe (A):	104,56 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	13,63 ha
a települési térség (104,56 ha) területének 20%-át (20,91 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (13,63 ha) nem haladják meg (13,04 %).		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.	
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.	
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.	
a követelmény teljesítése:	Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőtérület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.	
a követelmény teljesítése:	A tervezett új gazdasági területek meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett jön létre.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.	
a követelmény teljesítése:	A tervezett fejlesztés a védelmi övezet, a lakóterületektől tartandó minél nagyobb távolság, illetve az egyes állattartó telepek közötti állategészségügyi védelmi zónák	

	miatt, ilyen telkeken vagy telekcsoportokon – vizsgálatukat követően – nem helyezhető el, arra nem alkalmasak.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: <ul style="list-style-type: none"> a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érintett ilyen terület-felhasználással.

24. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	9/2023 (II. 24.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: <ul style="list-style-type: none"> a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
a követelmény teljesítése:	Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.

25. Határon átnyúló együttműködés övezete

követelmény:	A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
---------------------	--

26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés-szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.

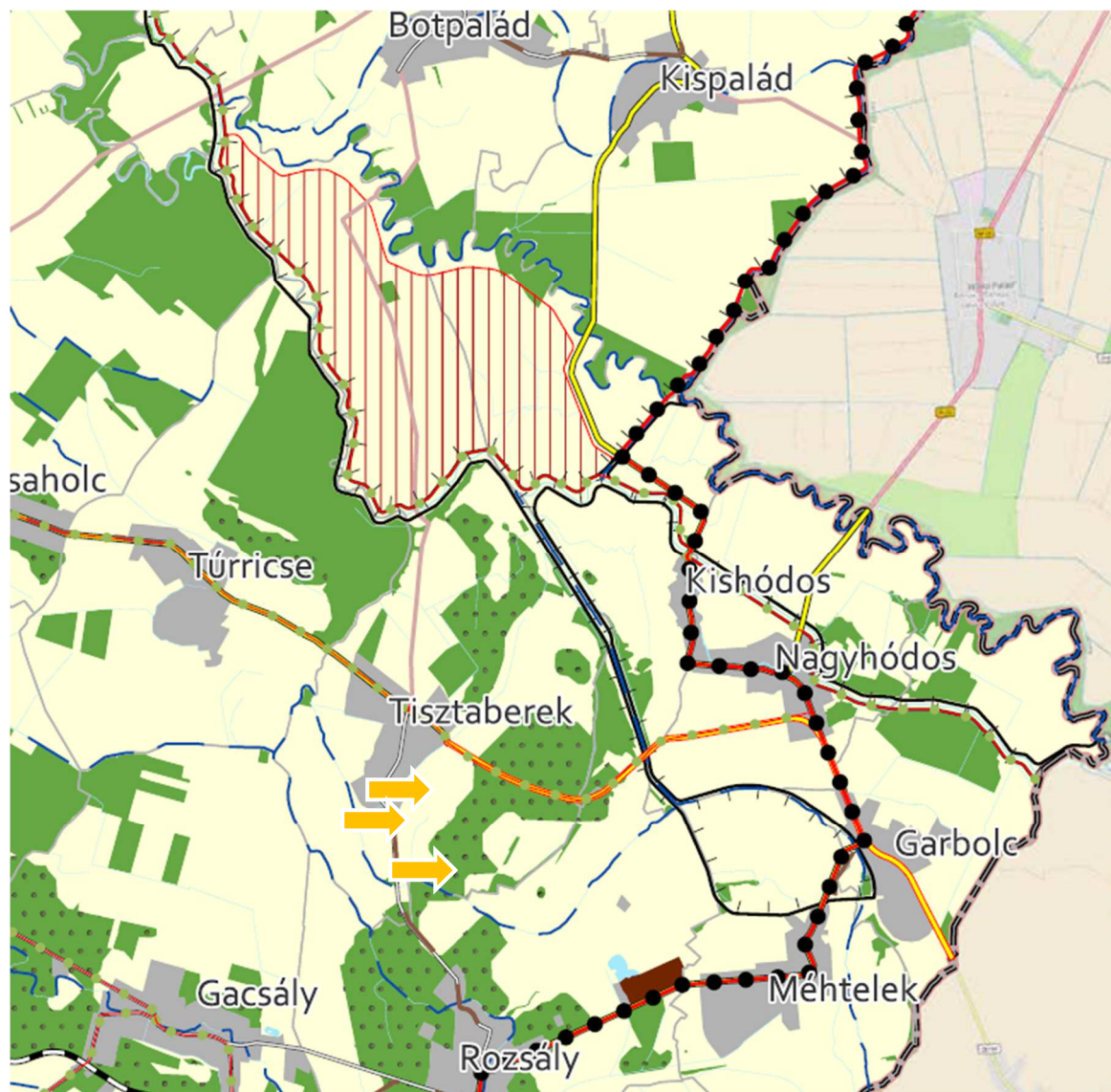
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
----------------------------	--

27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.
a követelmény teljesítése:	A település közigazgatási területén a 081/3-4 hrsz-en működő telephely kizárja a megvalósulást. A 028/6 és 028/13 hrsz-en nagyüzemi állattartás a korlátozó szomszédos lakó terület miatt nem lehetséges. A közigazgatási területen ilyen terület nem áll rendelkezésre.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, mely a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj-, és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokot és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell sorolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (7) A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	VTT-tározó területével a módosítás nem érintett.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 12.§ (2) Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és szélrózió hatásának csökkenését. A kijelölést a biotópálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során 12.§ (3) a) pontja szerinti csereterület biztosításával kerül az ott megfogalmazott követelmények kielégítése. Állategészségügyi szempontból baromfi telepek közvetlen környezetében vonuló vadmadaraknak életteret biztosító fásítások kerülendők. Azonban a módosítás során rögzített új erdőterületek a nagy kiterjedésű mezőgazdasági táblákat megosztja, tagolja. Ezzel az egybefüggő nagytáblás birtokszerkezet a tervezési területen belül tagoltsága jelentős mértékben javul.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 12.§ (3) Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági terület-felhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	Állategészségügyi szempontból baromfi telepek közvetlen környezetében vonuló vadmadaraknak életteret biztosító fásítások kerülendők.

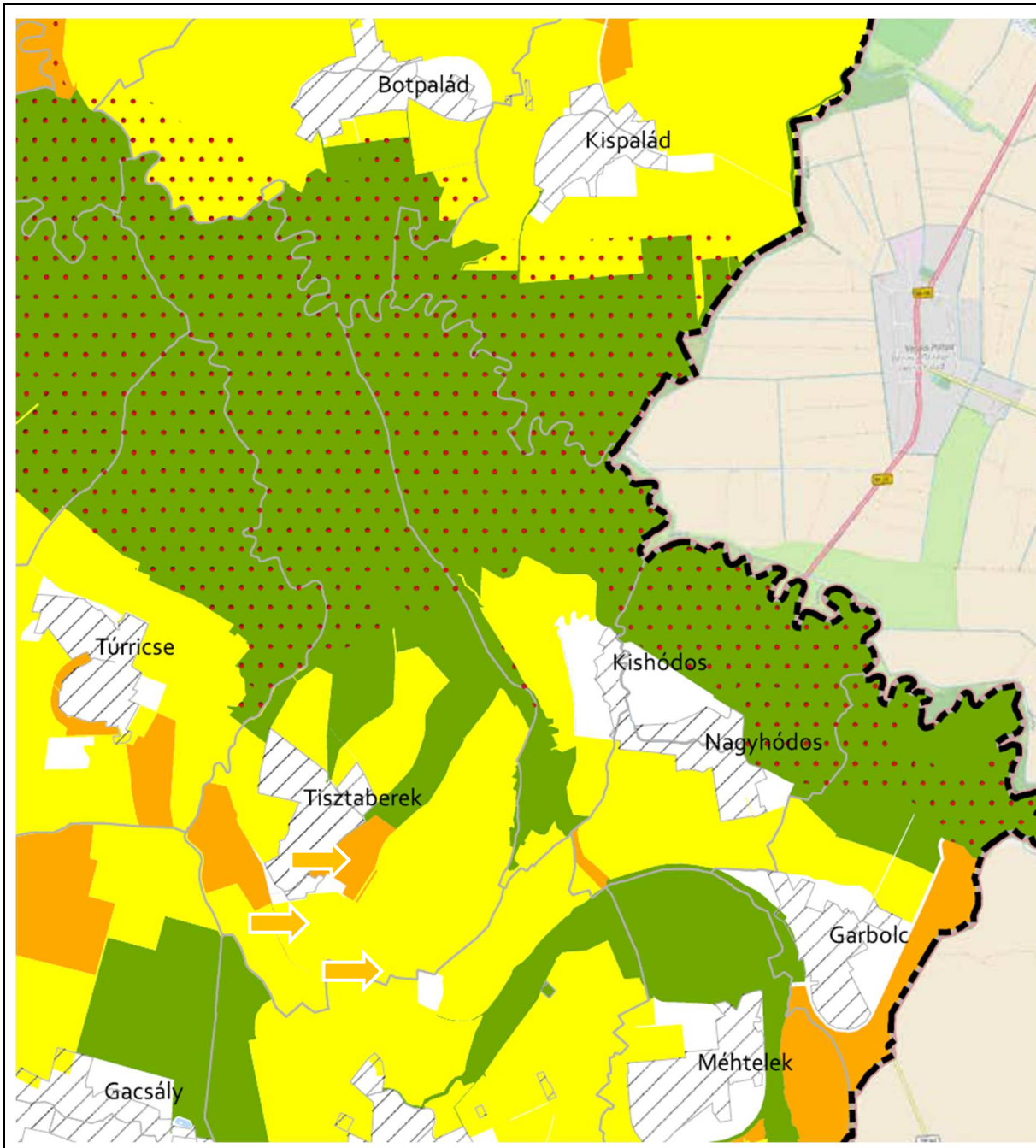
RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékleteinek kivágatai

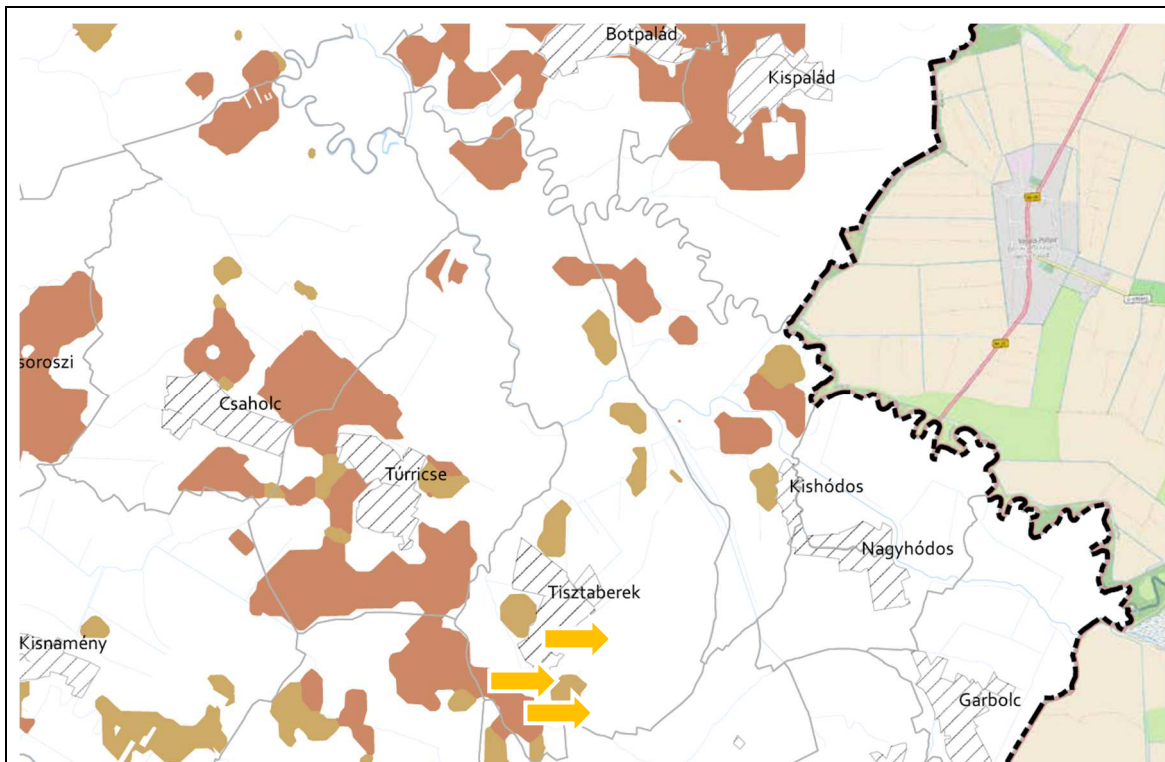
Az Ország Szerkezeti Terve



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

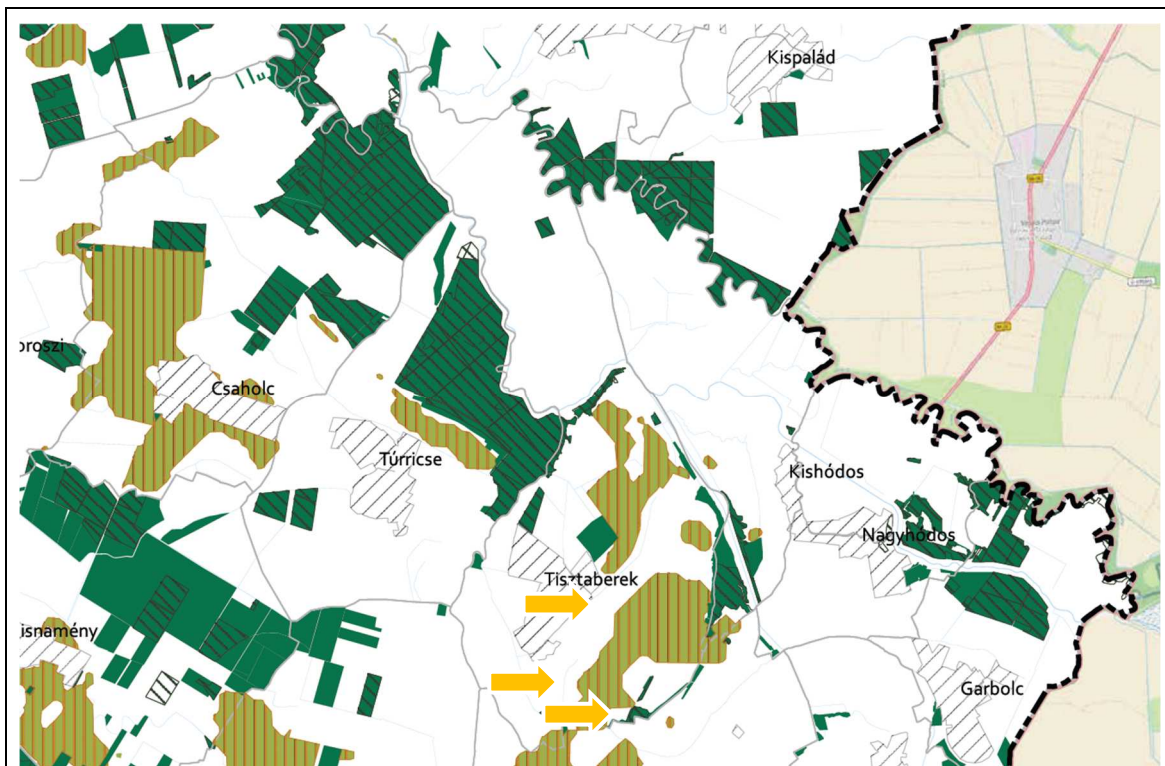


7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet



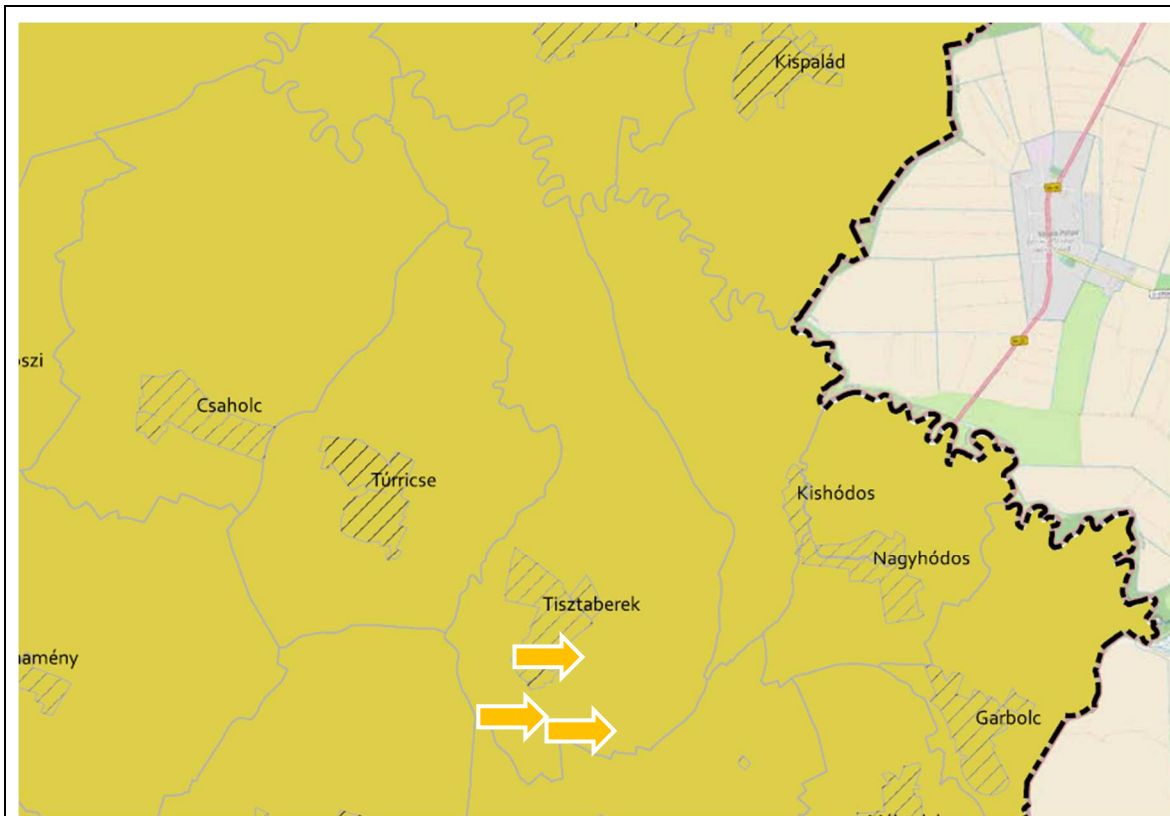
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

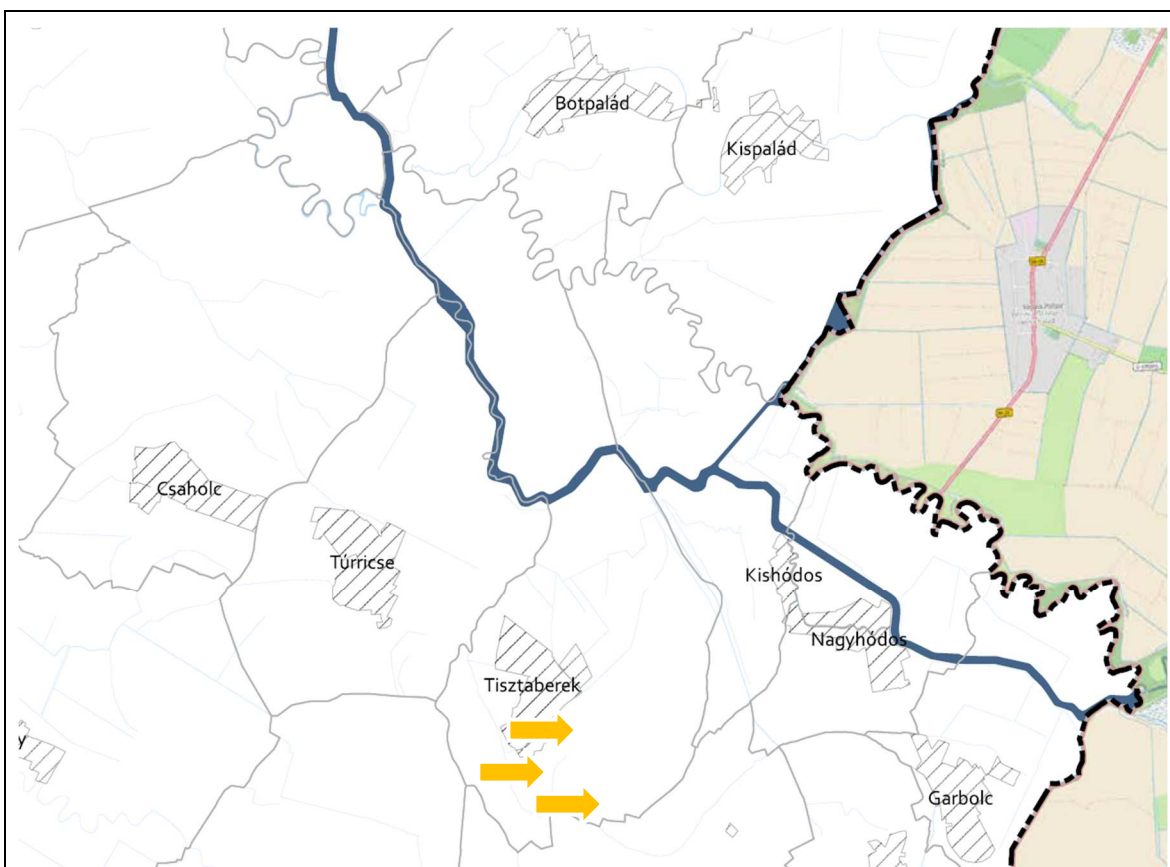


12. Erdők övezete

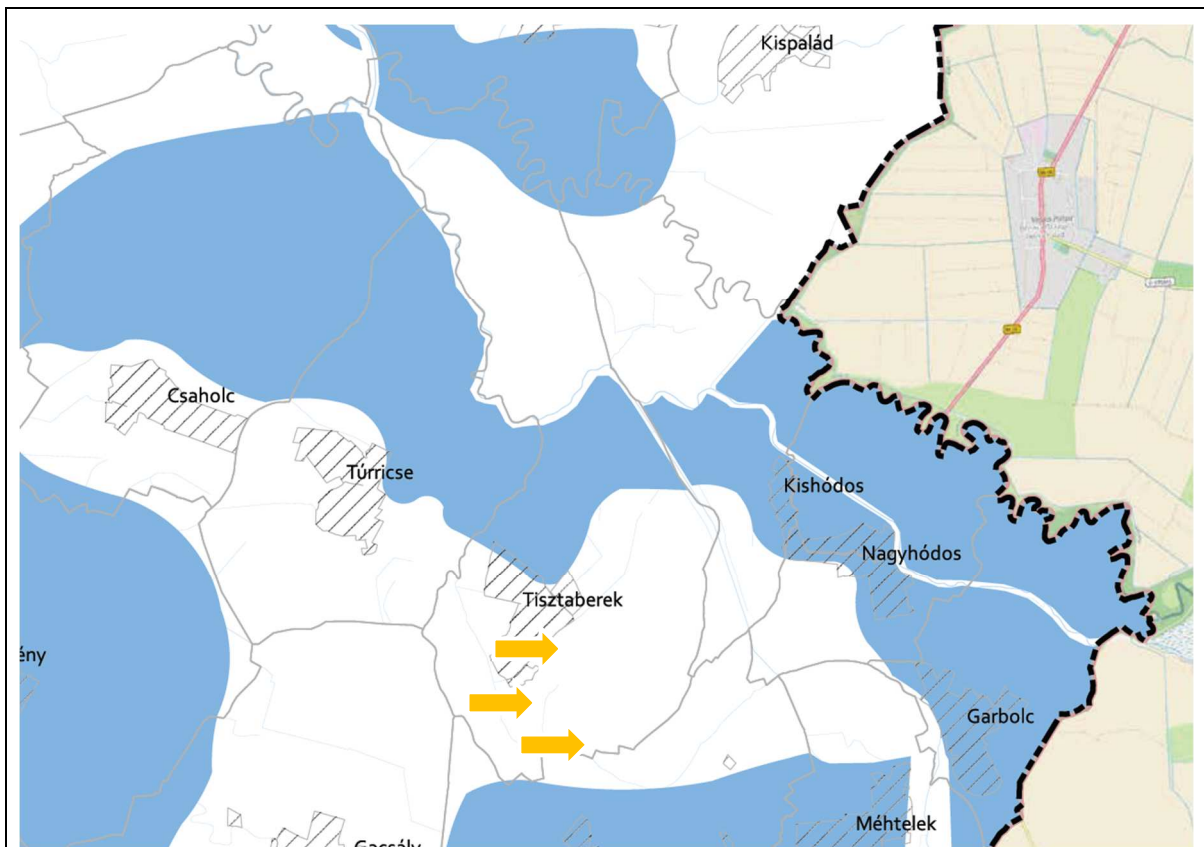
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



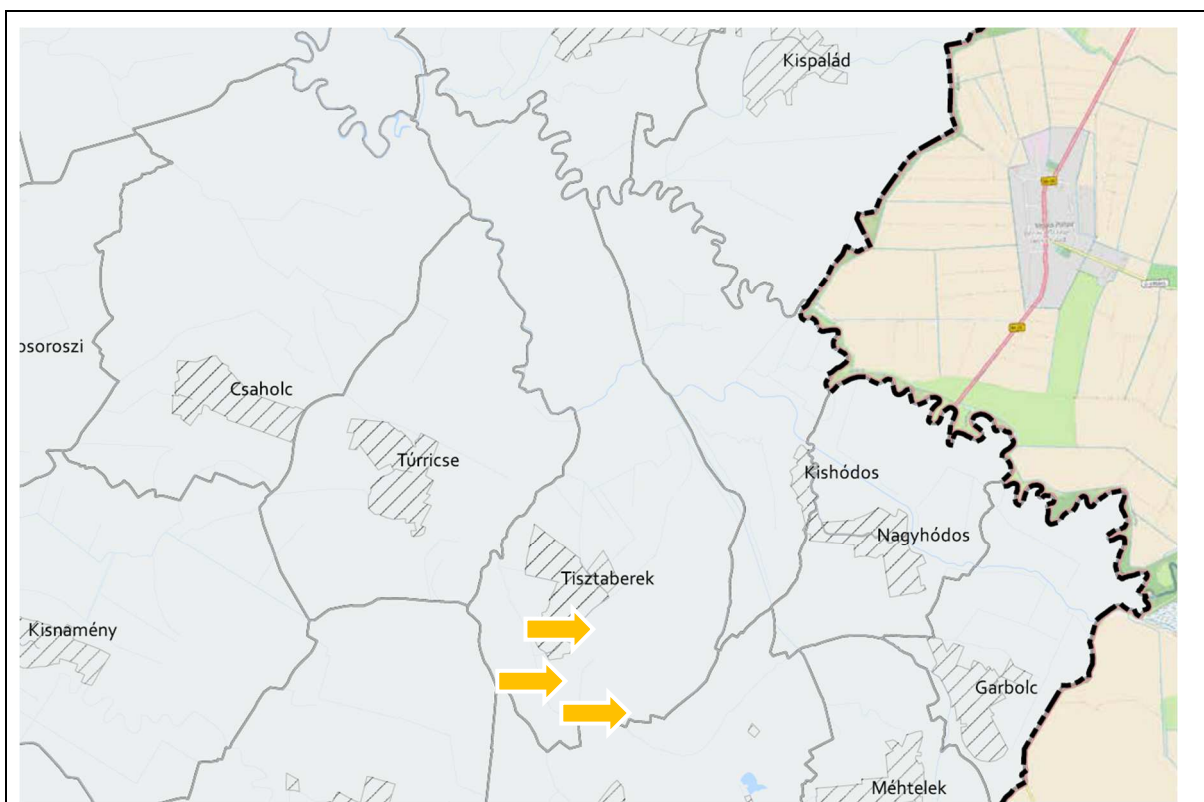
14. Tájképvédelmi terület övezete



17. Nagyvízi meder övezete
18. VTT-tározók övezete

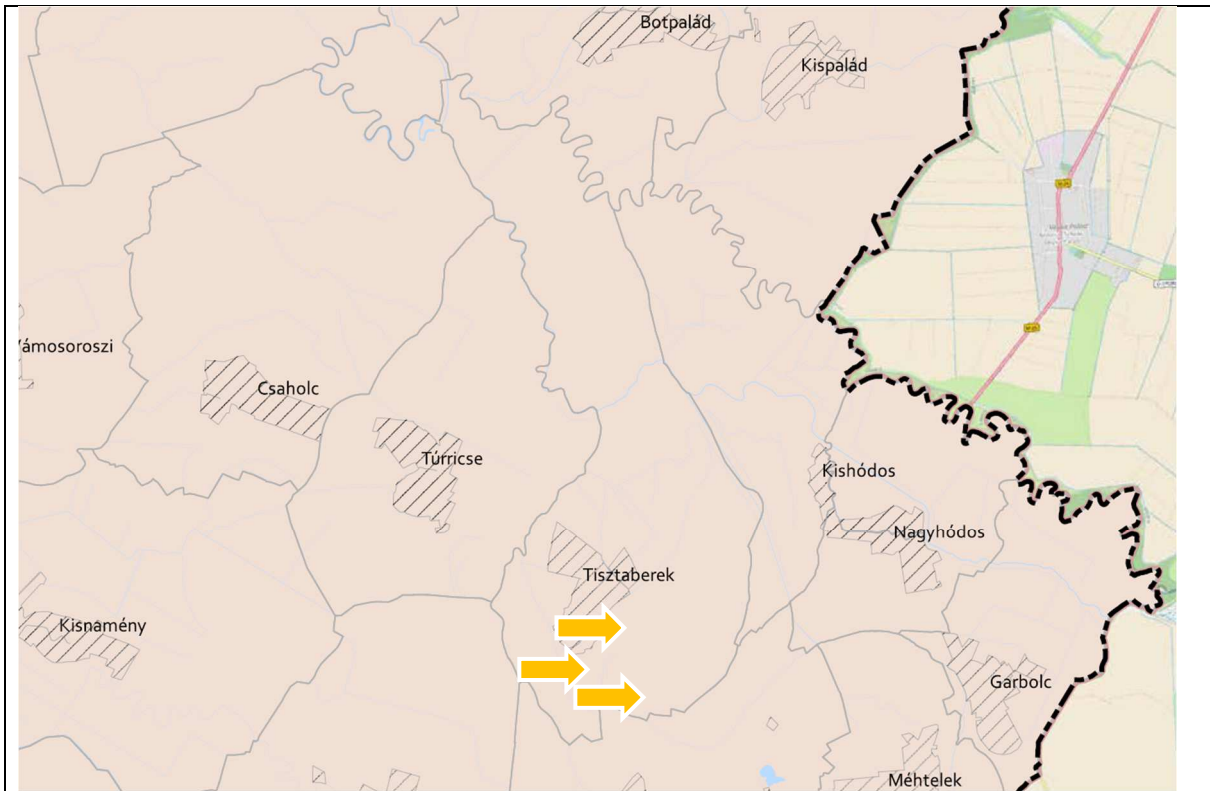


21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

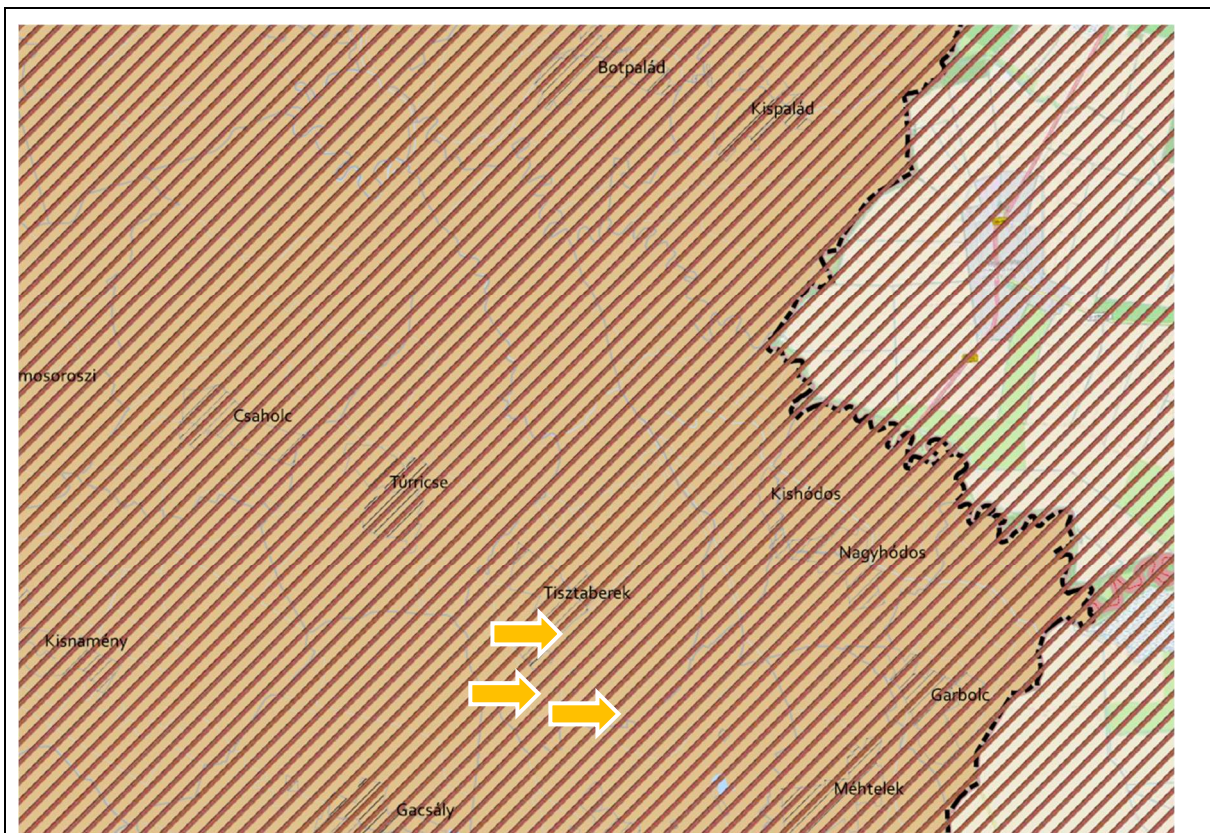


23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

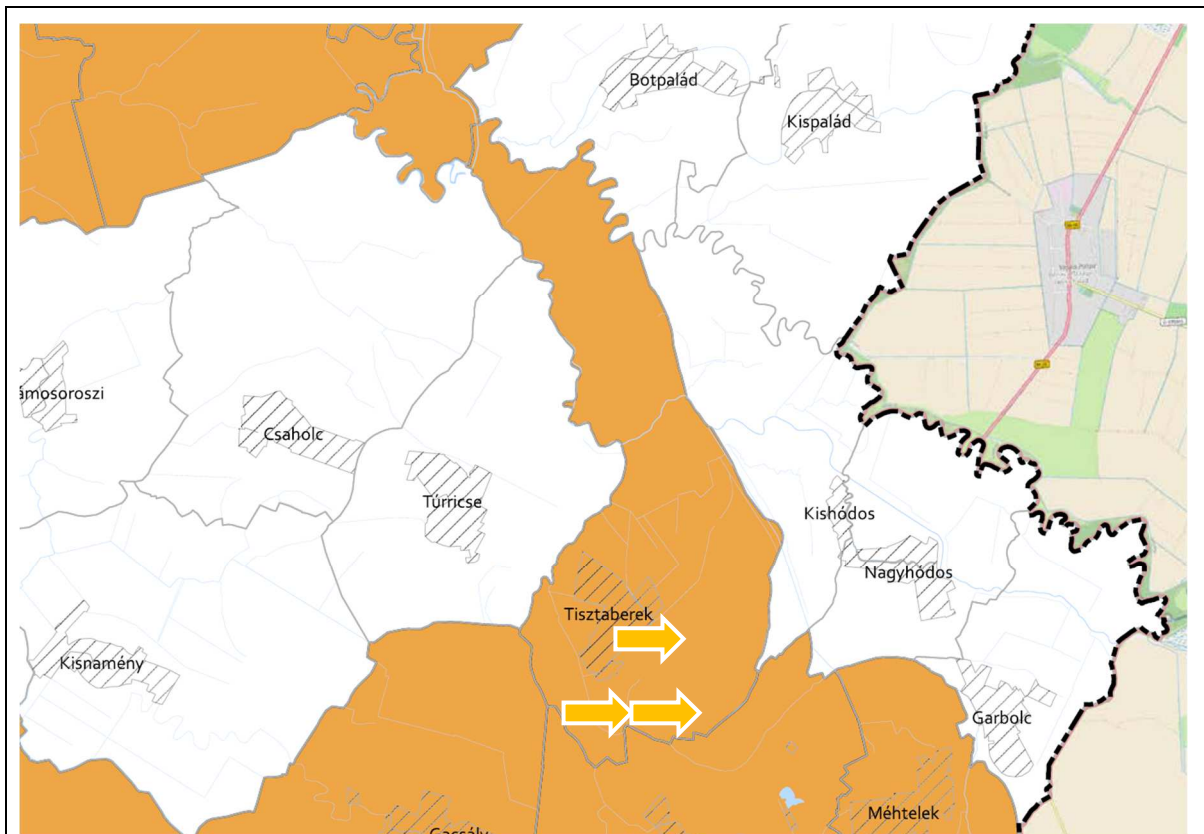
Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



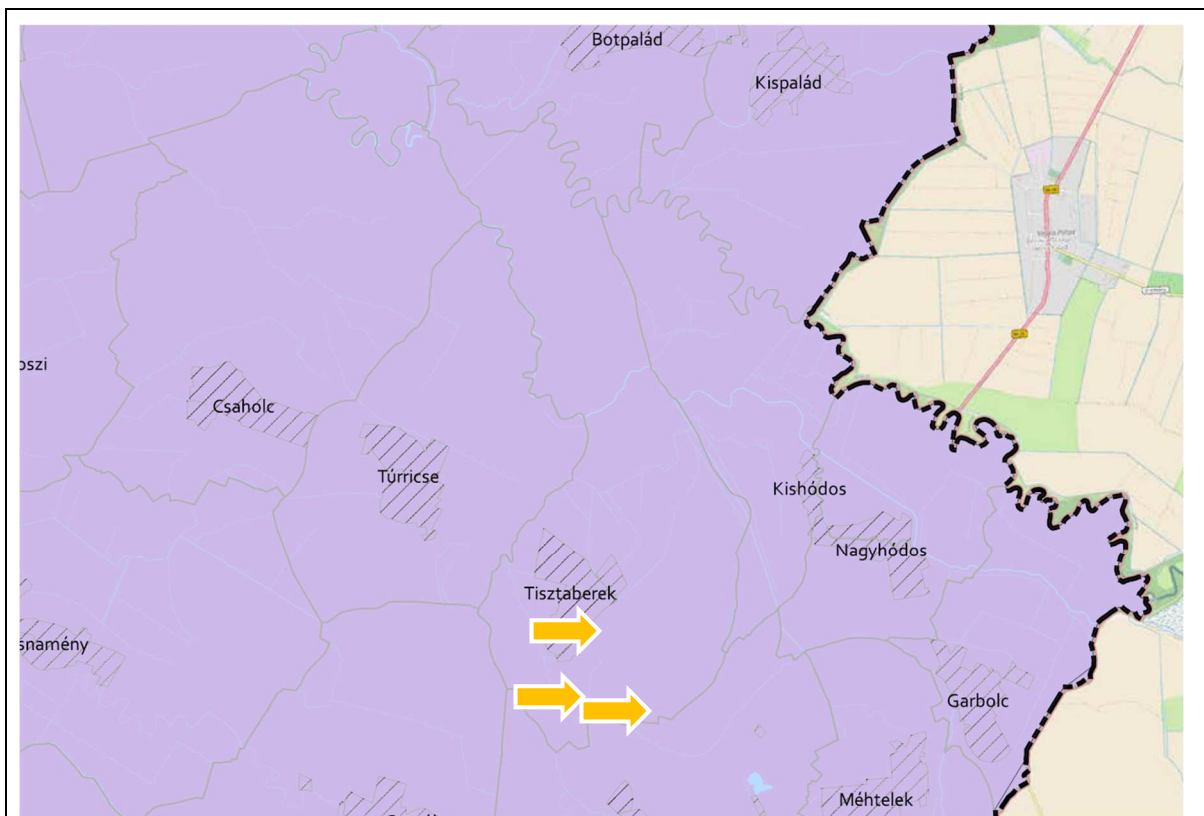
24. Társégi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

8. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* -74,63 érték
- *Területváltozást követő érték:* +88,23érték
- ***Az aktivitás érték változása összességében és előjele*** + 13,60 érték

Tisztaberek Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (1. tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0	0
33.	Védelmi célú erdő	9,0	1,32	11,88
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,81	21,50
Összesen:				33,38

Tisztaberek Község változott biológiai aktivitásérték (1.tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	7,13	4,99
33.	Védelmi célú erdő	9,0	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
Összesen:				4,99

Tisztaberek Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (2. tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
5.	Falusias lakóterület	2,4	8,00	19,20
35.	Egyéb erdőterület	9,0	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,96	22,05
Összesen:				41,25

Tisztaberek Község változott biológiai aktivitásérték (2.tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
5.	Falusias lakóterület	2,4	0	0
35.	Egyéb erdőterület	9,0	5,96	53,64
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	8,00	29,60
Összesen:				83,24

