



Tisztaberek Község Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



„Szarvasmarhatelep
bővítés”

Tervező:

Labbanicz András
e.v.
(C-15-4790)

2025.

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Szarvasmarhatelep bővítés”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2.	Településszerkezeti terv	8
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	10
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	22
2.5.	Rendezési alapelvek	25
2.6.	A településképi követelmények	30
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	32
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	37
4.1.	Közlekedés	37
4.2.	Ivóvízellátás	37
4.3.	Csapadékvíz	37
4.4.	Elektromoshálózat	37
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	38
6.	A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	39
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	47
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	47
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	47
8.	ÖSSZEGZÉS	52

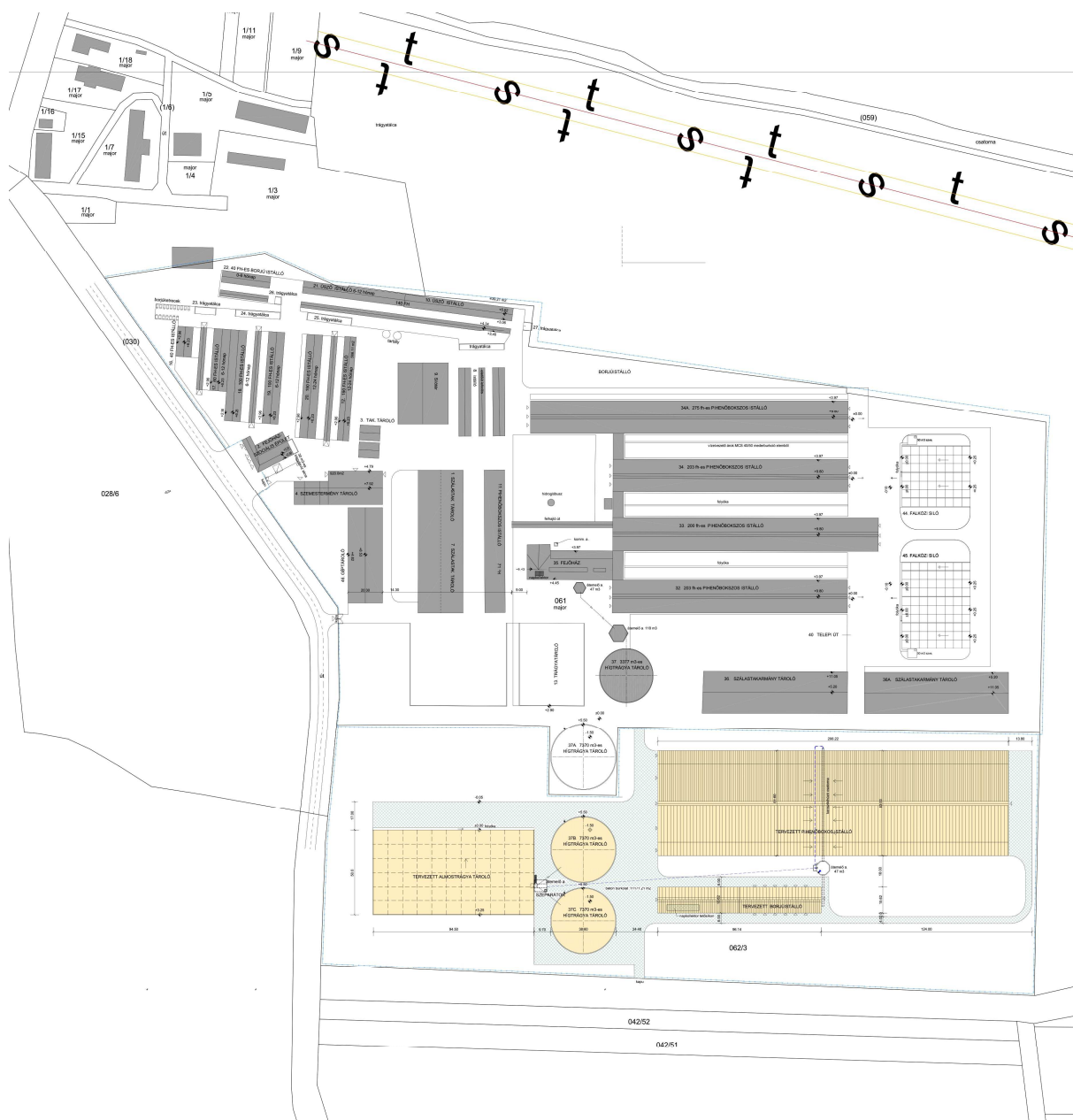
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Tisztaberek Község a 062/3 hrsz-ú külterületi ingatlanon az építetű (**Berek-Farm Kft.**) borjú és növendékmarha istállókból és trágyatárolókból álló építéssel állattartó telepet kíván kialakítani.

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 területrészt érintően.

Átnézeti helyszínrajzok



(Forrás: FALDON ÉPÍTÉSZ KFT.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Tisztaberek Község Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést leképező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

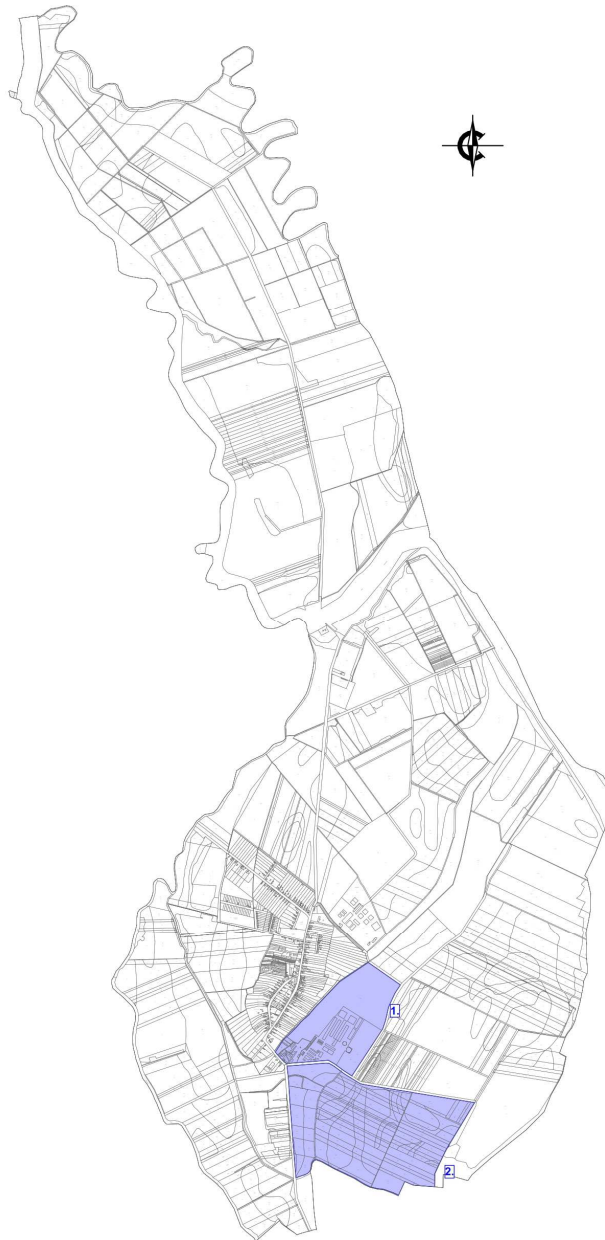
Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Tisztaberek Község önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

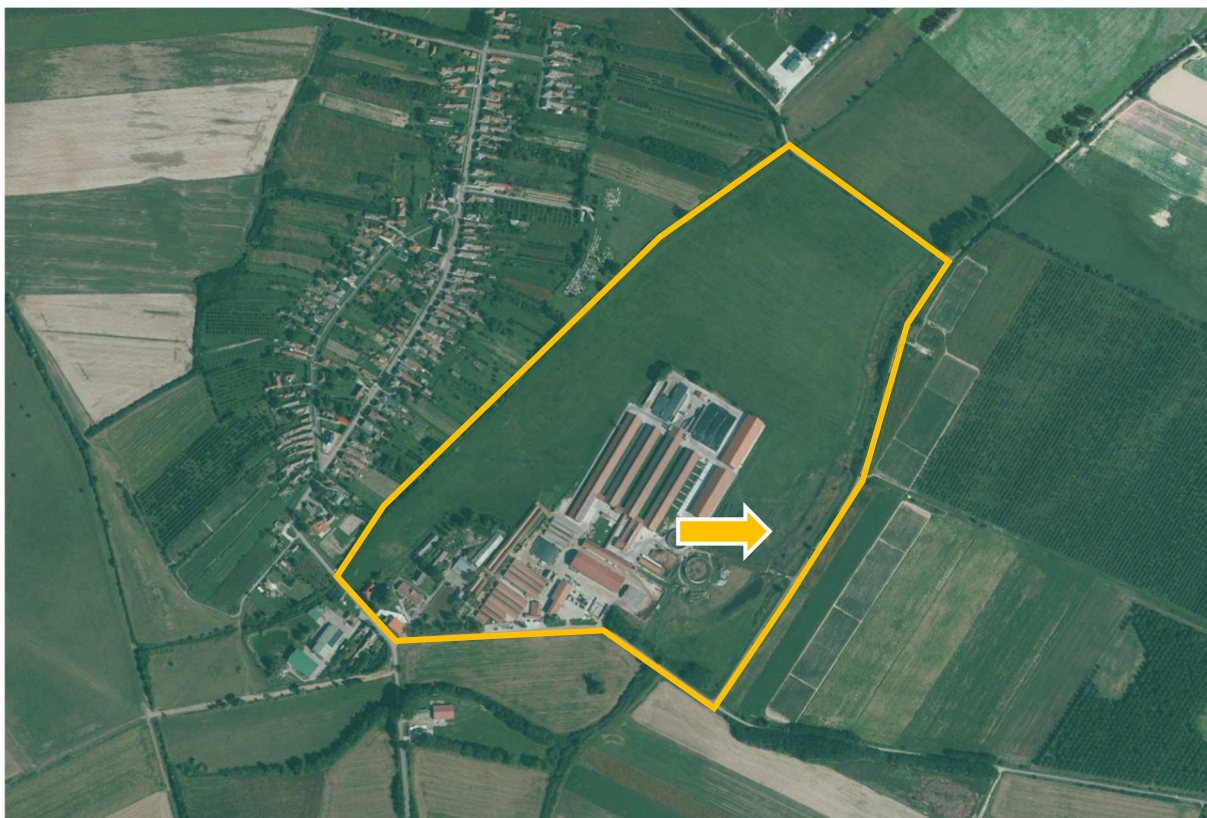
Tisztaberek község az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Fehérgyarmati járáshoz tartozó település. A vármegye keleti részén, a Szatmári-síkságon fekszik, mindössze néhány kilométerre a magyar-ukrán-román hármashatártól. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a település központján végighalad, nagyjából északnyugat-délkeleti irányban a 4132-es út, közúton csak ezen érhető el Túrrice vagy Rozsály 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



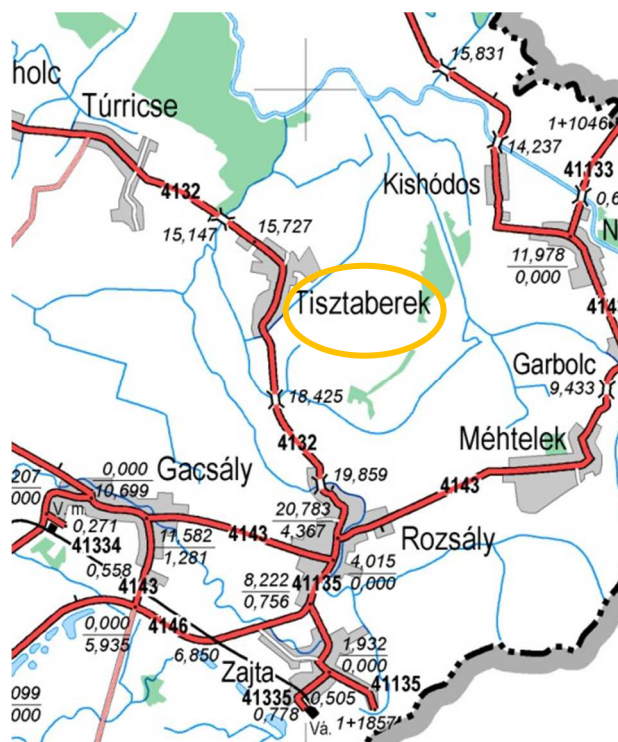
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés Külterületen a belterülettől 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 területre került tervezésre.



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

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz

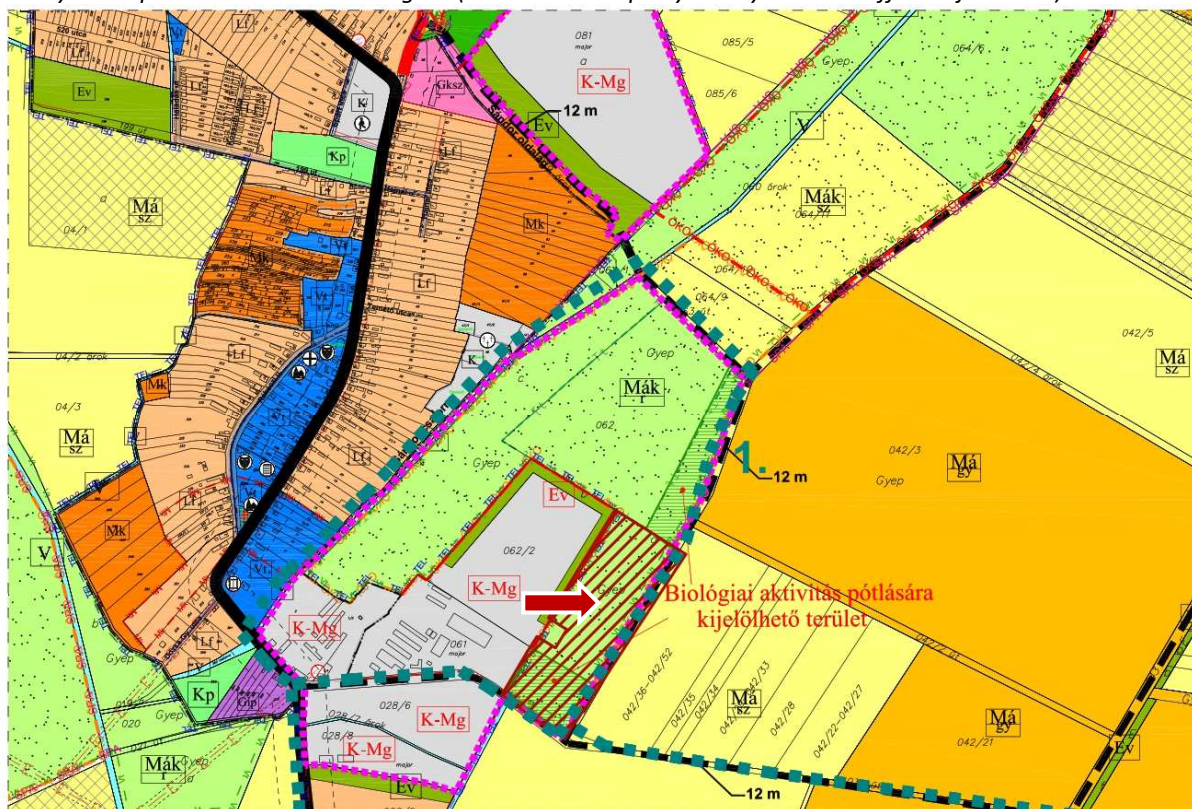


2.2. Településszerkezeti terv

2.2.1 A fejlesztéssel érintett terület településszerkezeti érintettsége

A település közigazgatási területére a/..... (.....) 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)

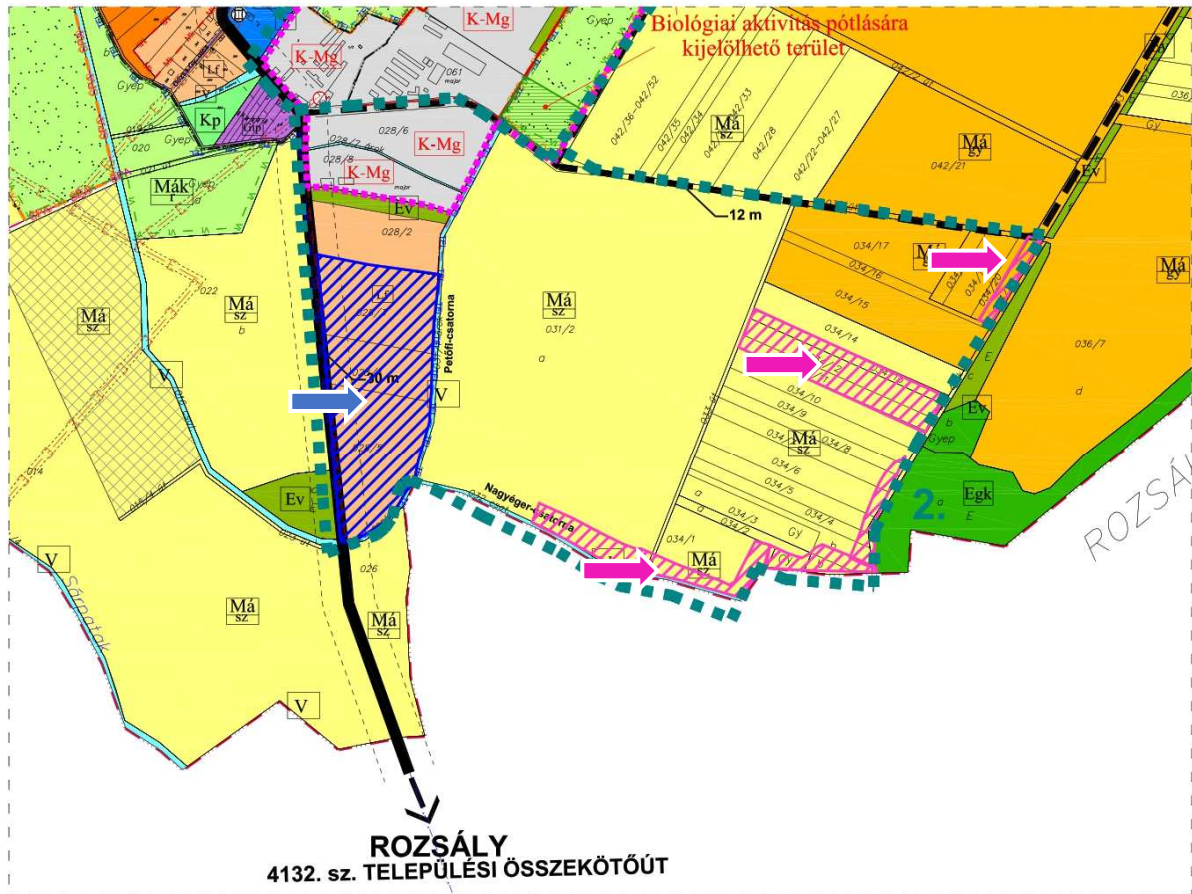
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt terület-felhasználáshoz tartozó területeket érint:

- 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:

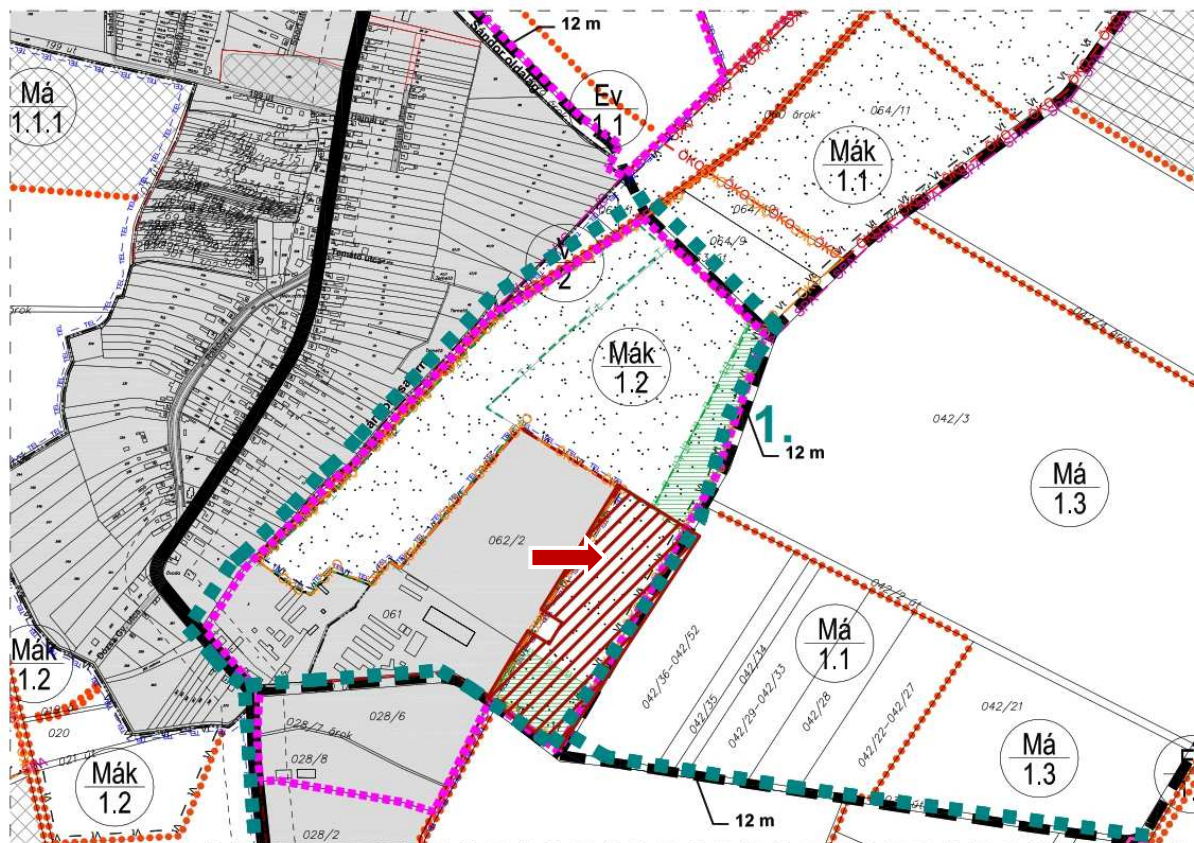
- általános mezőgazdasági terület – szántó (Má/sz).

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 Külsőterületi 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

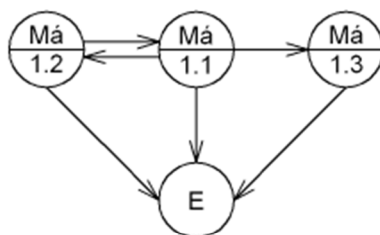
Beépíthetősége OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.
Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.

- 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. szántó meliorált területen

A szántó művelés fenntartandó.

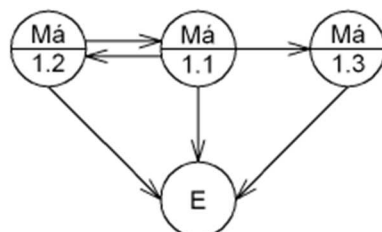
- Ha lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső szántó terület művelését felhagyják, akkor az azt követő 6 évben a rendszeres kaszálásról és cserje irtásról gondoskodni kell.
- Lakó területtől legalább 1000 m-re, vagy annál távolabb elhelyezkedő szántó felhagyásakor elegendő a begyepesedés időszakában csupán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

3. 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. gyümölcsös

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

2. gyümölcsös meliorált területen

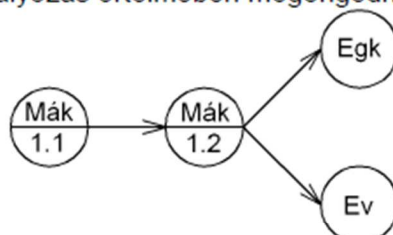
A gyümölcsös művelés fenntartandó.

- 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.

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 üzemanyagtöltő 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 kivételével 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 kivételként 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:

szabványozás.

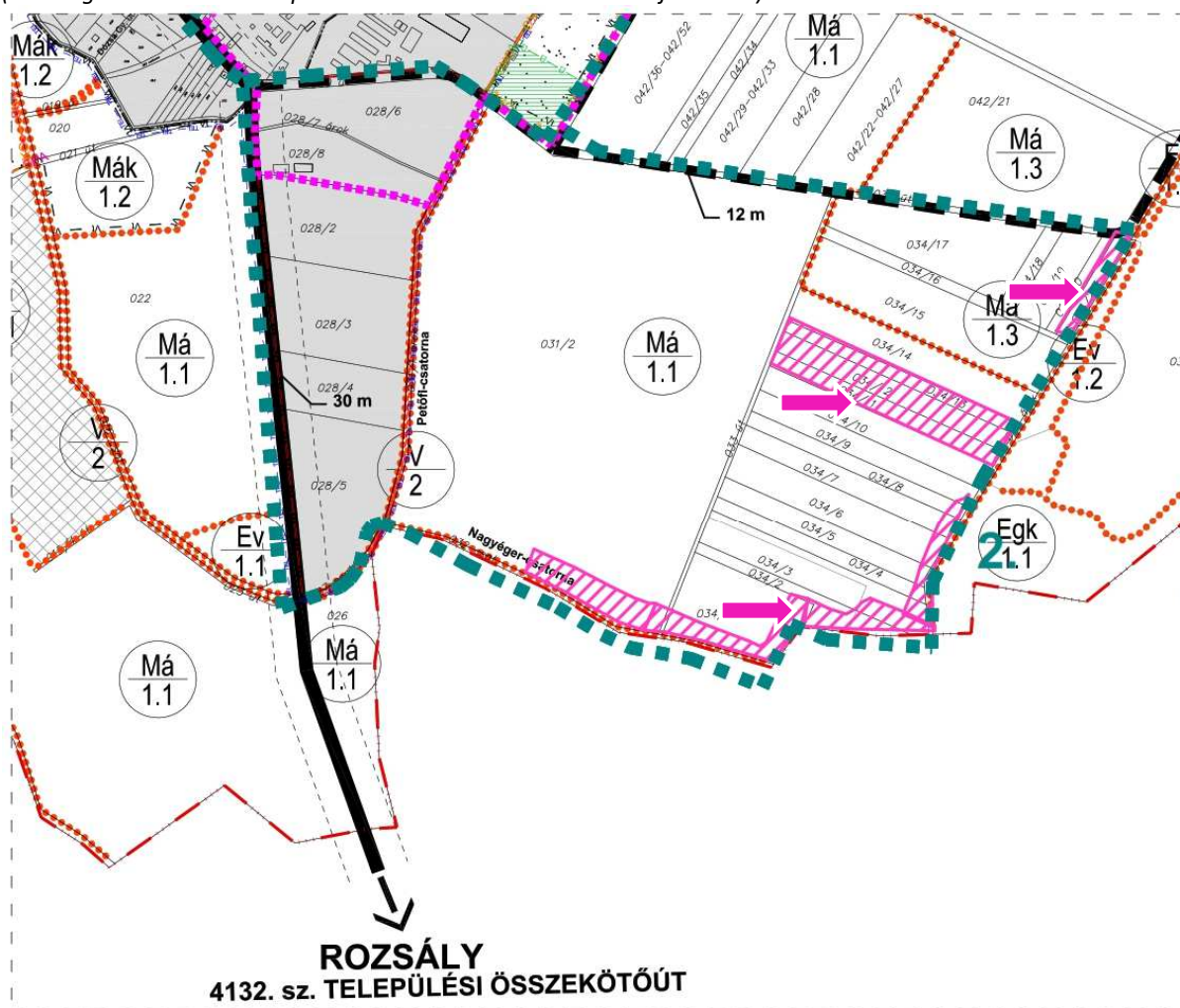
Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott									
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %				
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m ²	zöldfelület %						
Falusias lakóterület 	 <table border="1"> <tr> <td>O</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>1200</td> </tr> </table>	O	20	4,5	1200	O	16	80	1200	50	4,5	20
O	20											
4,5	1200											
funkcionális övezet 	 <table border="1"> <tr> <td>O</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>800</td> </tr> </table>	O	25	4,5	800	O	16	50	800	50	4,5	25
O	25											
4,5	800											
Település-központi vegyes terület  Funkc. öv.	 <table border="1"> <tr> <td>O</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>4,5</td> <td>1000</td> </tr> </table>	O	35	4,5	1000	O	16 20	60 50	1000	30	4,5	35
O	35											
4,5	1000											
Kereskedelmi szolg.gazd. ter  funkcionális övezet	 <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>6,0</td> <td>2000</td> </tr> </table>	SZ	40	6,0	2000	SZ	40	50	2000	20	6,0	40
SZ	40											
6,0	2000											
Egyéb iparterület  funkcionális övezet	 <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>2000</td> </tr> </table>	SZ	40	7,5	2000	SZ	40	50	2000	20	7,5 (20*)	40
SZ	40											
7,5	2000											
Törölve ⁶												
 temető területek	 <table border="1"> <tr> <td>SZ</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>7,5</td> <td>5000</td> </tr> </table>	SZ	10	7,5	5000	SZ	50	100	5000	10	7,5	10
SZ	10											
7,5	5000											

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)

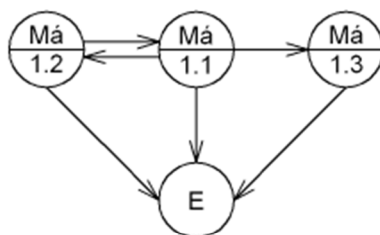
A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

- (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 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. szántó meliorált területen

A szántó művelés fenntartandó.

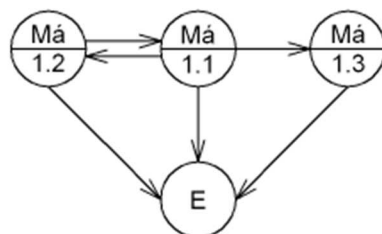
- Ha lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső szántó terület művelését felhagyják, akkor az azt követő 6 évben a rendszeres kaszálásról és cserje irtásról gondoskodni kell.
- Lakó területtől legalább 1000 m-re, vagy annál távolabb elhelyezkedő szántó felhagyásakor elegendő a begyepesedés időszakában csupán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

3. 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. gyümölcsös

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

2. gyümölcsös meliorált területen

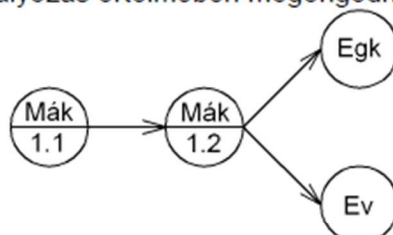
A gyümölcsös művelés fenntartandó.

- 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 vadhajtasok 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.

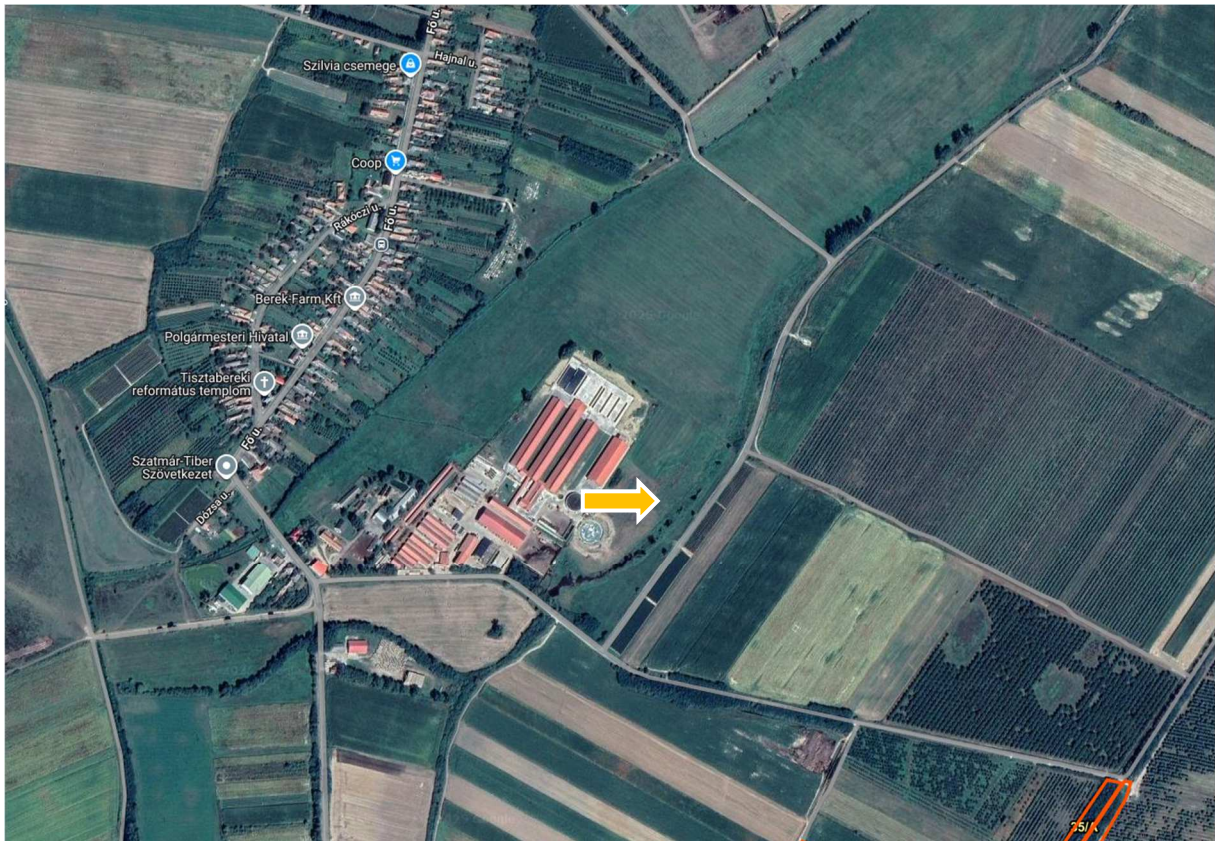
- Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett nagyüzemi állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei csak természetes anyagokból a tájhagyománynak, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség)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

2.4.2. 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 Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A 12.§ (1) bekezdés szerinti korlátozó tényező befolyásolta a helykijelölést. Az érintett ingatlanok által érintett terület-felhasználás(ok) alapján – korlátozott mezőgazdasági terület(qyep,rét,legelő)-felhasználás – a 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület képezi a módosítás alapját.

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzáció s küszöbérték mérete (ha)	Kompenzáció s terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	062/3	korlátozott mezőgazdasági terület – gyeper, 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

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről

„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 területéhez,

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 foglalt 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
062/3	korlátozott mezőgazdasági terület – gye, 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:		19,77	-62,75		19,77	+87,31

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 zóldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zóldsávban 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.

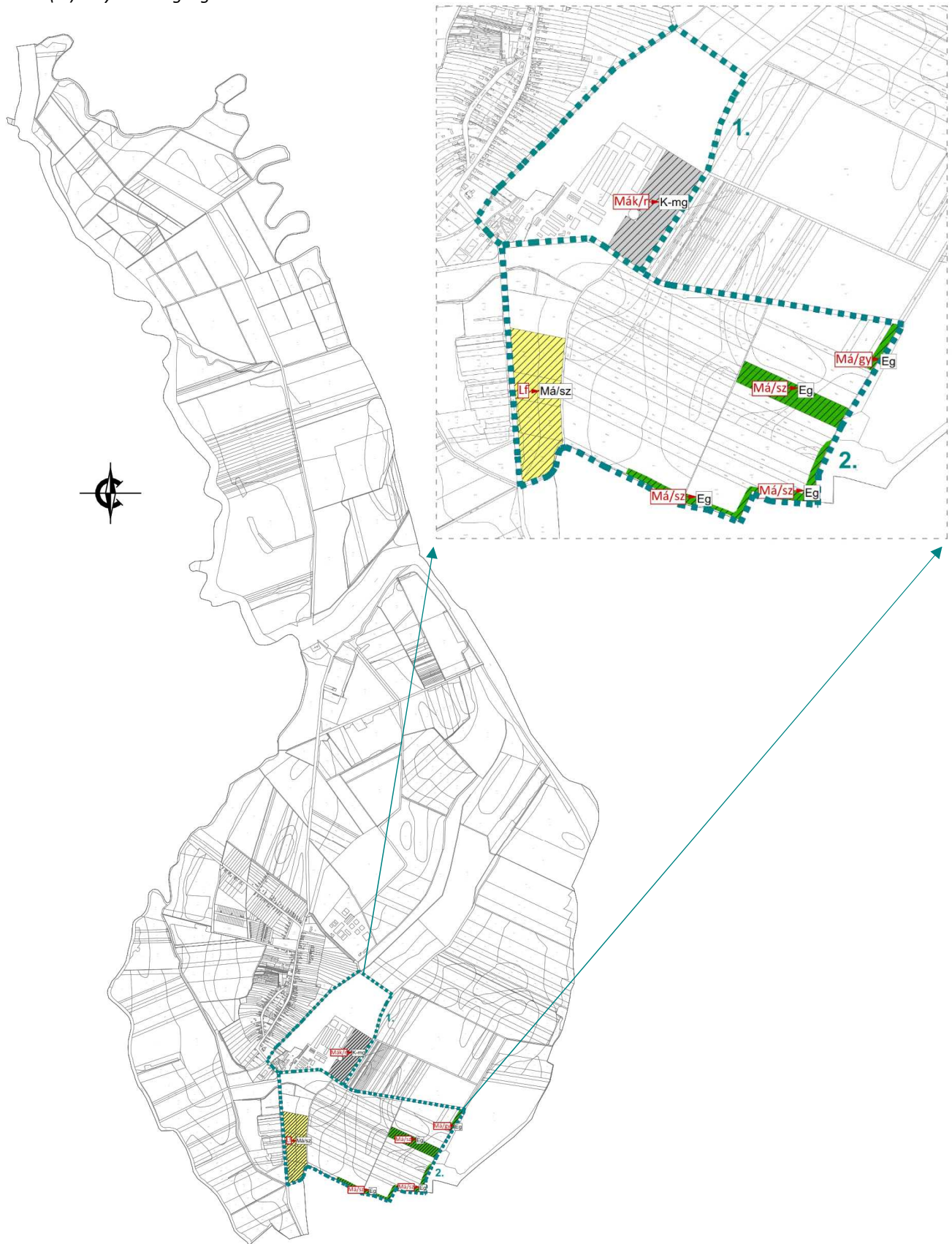
(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

(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 kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendeztés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A Trtv. 12.§ (3) 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. A településképi követelmények

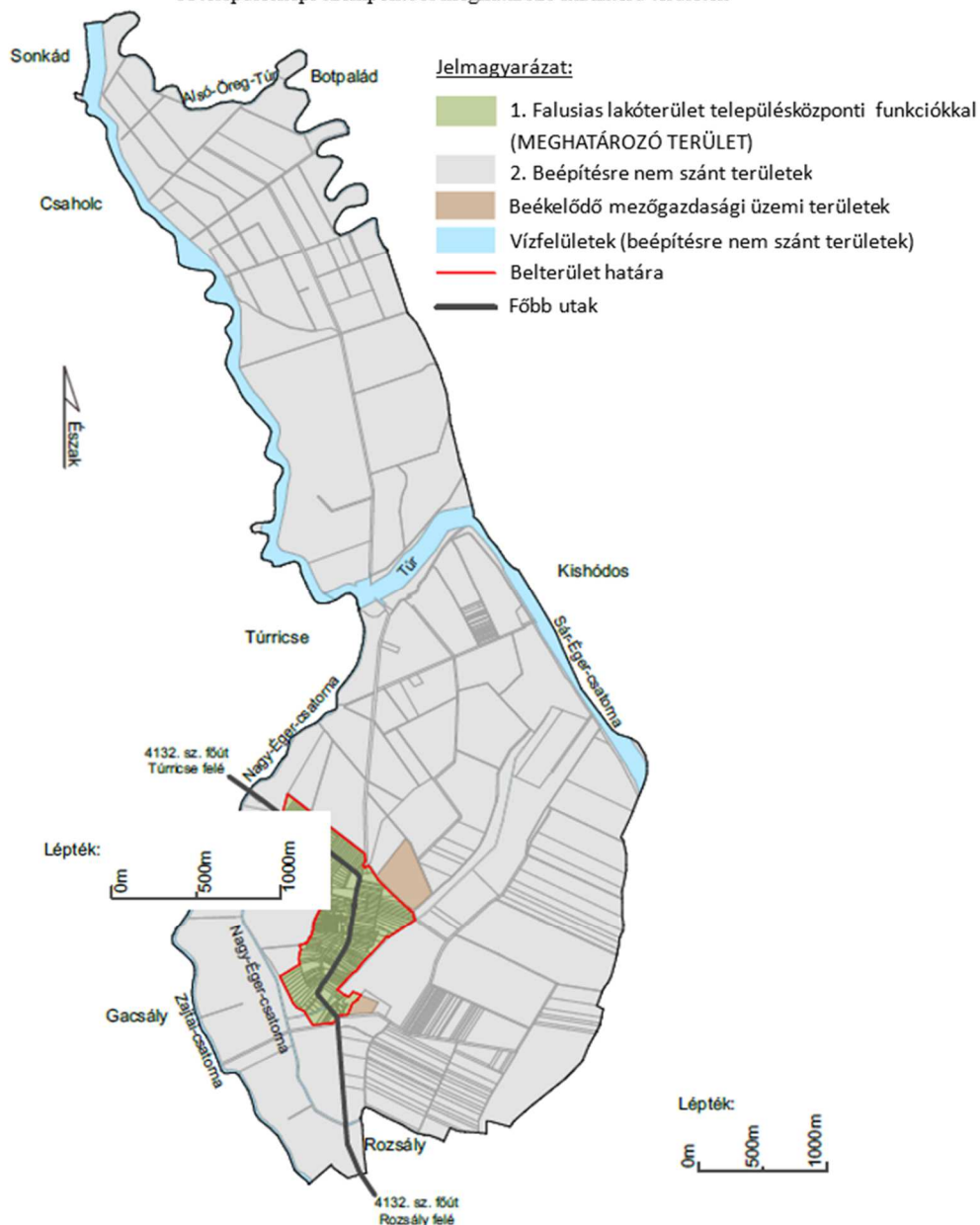
A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Tisztaberek Község Önkormányzata képviselő-testületének 9/2017. (XII.21.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a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

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

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

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

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

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

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.

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

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

Részlet a telepítési tervdokumentáció Építési engedélyezési tervdokumentációból:

Építtető-megbízó elképzelése szerint jelenleg 062/3 hrsz-ú ingatlanon borjú és növendékmarha istállókból és trágyatárolókból álló építéssel állattartó telepet kíván kialakítani.

A tervezett beruházás megvalósításához szükséges építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítésére a Faldon Építész Kft. kapott megbízást.

A tervezési munka építtető és tervező egyeztetése, valamint tervezési program alapján folyt, felhasználva a helyszíni felmérés adatait.

A Megrendelő alapadatként biztosította a tulajdonjogi iratokat, ismertette az állattartás főbb jellemzőit, az alkalmazott technológiát, a létesítmények funkcióját és főbb adatait.

A telepről felmérés és talajmechanikai szakvélemény készült.

Az építtető által összeállított tervezési program szerint a telepi helyszínrajzi számozásban telepítendő építmények:

- Borjúistálló:

Az istálló ~ 15x96 m alaprajzi méretű egyhajós épület, középső kiszolgáló (etető) úttal (etetőasztallal), az út két oldalán 1.25 m magas falakkal elválasztott ~ 6x6 m alapterületű csoportokkal, épület egyik végében tejkonyhával, raktárral. A csoportokat a hosszfalak felől 6 m széles tolókapukkal kell ellátni. Acélvázaz, szendvicspanel burkolatú épület szükséges, gerincvonalon végig szellőzővel.

- Pihenőbokszos növendék istálló:

A ~ 60 m széles ~ 200 m hosszú istálló szükséges 3 sorban iker, 2 sorban szimpla bokszkiosztású, valamint etető-pihenőteres épület eltérő korú növendék állatok részére. 1-1 ikerbox sorban ~ 350 állat, a szimpla boksx sorban ~ 80 állat elhelyezését kell biztosítani, míg a pihenőteres istállórész ~ 800 m² alapterületű legyen.

Az etetést automata kiosztó végzi 3.50 m széles, 3 etetőúton (süllyesztett etetőasztalokkal).

A trágyaeltávolítás trágyakihúzás rendszerű, leejtő nyílásokkal ellátott keresztirányú gyűjtőcsatornával, épületen kívül gyűjtő aknával.

A trágyát a gyűjtőaknából nyomott vezeték továbbítja az építendő hígtrágya tárolóba.

Acélvázaz, szendvicspanel burkolatú épület szükséges, gerincvonalon végig szellőzővel.

- Almostrágya tároló:

Az istállókban keletkező almostrágya tárolásához ~ 4600 m² alapterületű, 3 oldalról 3.0 m magas fallal határolt tárolót (a nyitott oldal felől csurgalékvíz folyókéval) kell tervezni.

- Hígtrágya tároló:

A trágyaszeparátorral szétválasztott trágya híg fázisának (barnás víz) tárolásához 2db, egyenként ~ 7800 m³ tároló kapacitású a körtároló szükséges monolit vasbeton szerkezetből.

- Trágyaszeparátor:

Az istállókban keletkező, az istállók között telepített gyűjtő aknából nyomott vezetéken át fogadott hígtrágya szeparálásához (híg és szilárd fázis) épül.

A szeparátor a hígtrágyát fogadó aknából, az akna fölött ~ 5,0 m magas vasbeton falra támaszkodó, az almos trágya tároló fölé konzolosan benyúló, a szeparátort tartalmazó könnyűszerkezetes szeparátor házból áll.

A szeparátort külső acél lépcsőn át lehet megközelíteni.

A tervlapokon rögzített, településképet befolyásoló információk:

Homlokzati felületek megjelenése:

Lábazati fal: nyersbeton

Végfal: 4-5 szendvicspanel – terrakotta

Tető: 4-5 szendvicspanel – terrakotta

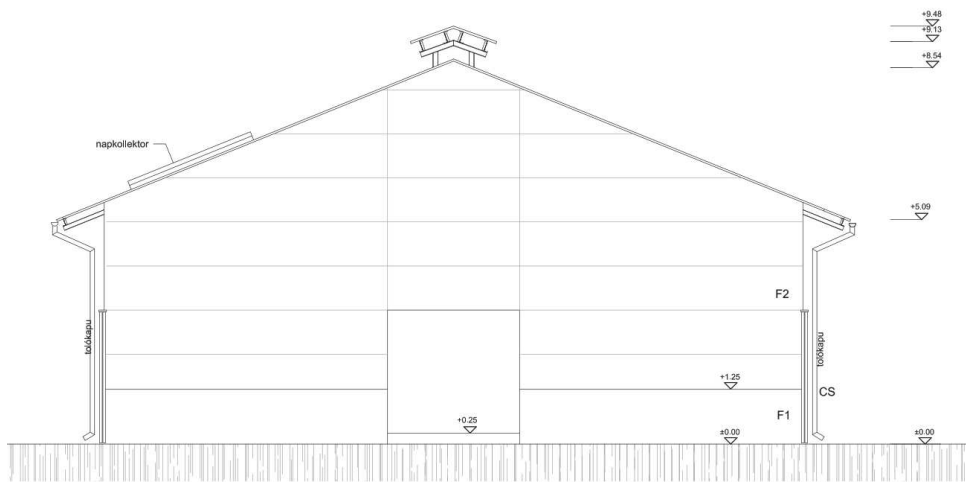
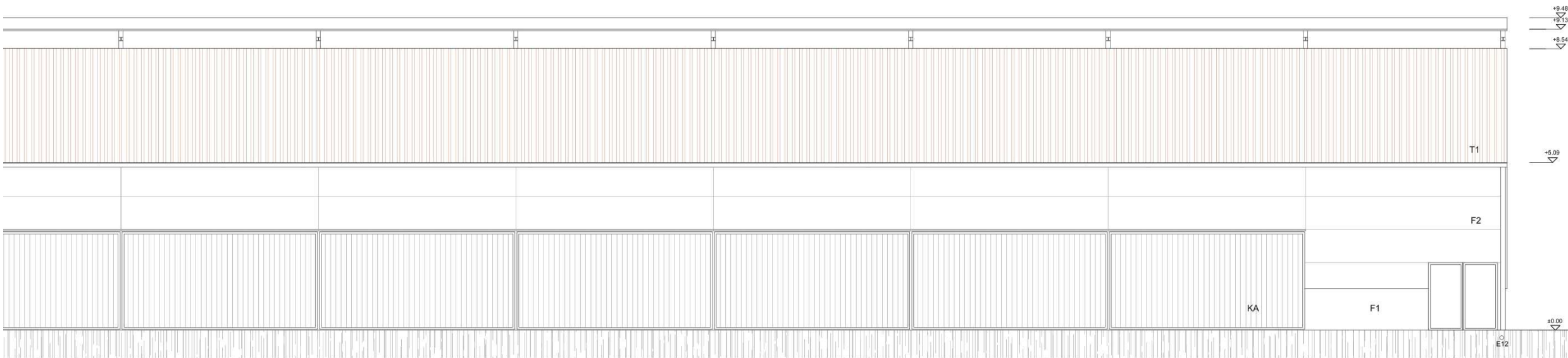
Függőeresz-lefolyó csat.: horganyzott acéllemez, v. LINDAB

Tolókapu: barna

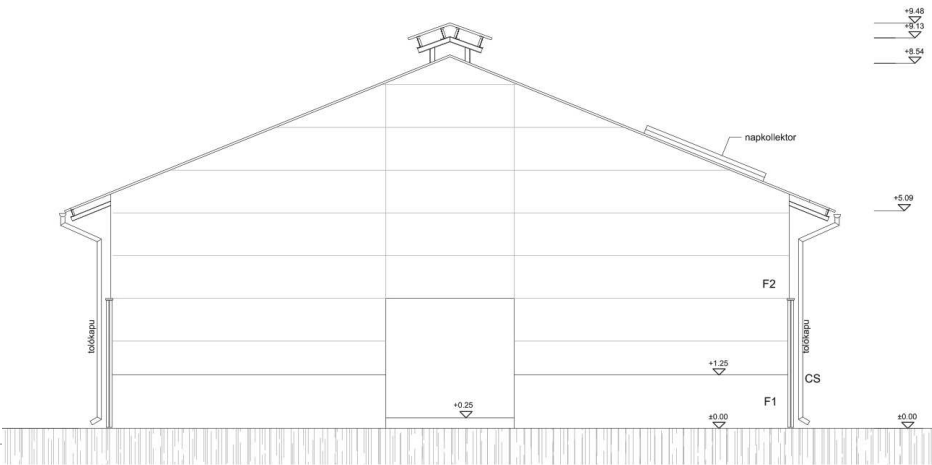
Borjúistálló
Délkeleti homlokzat



Északnyugati homlokzat

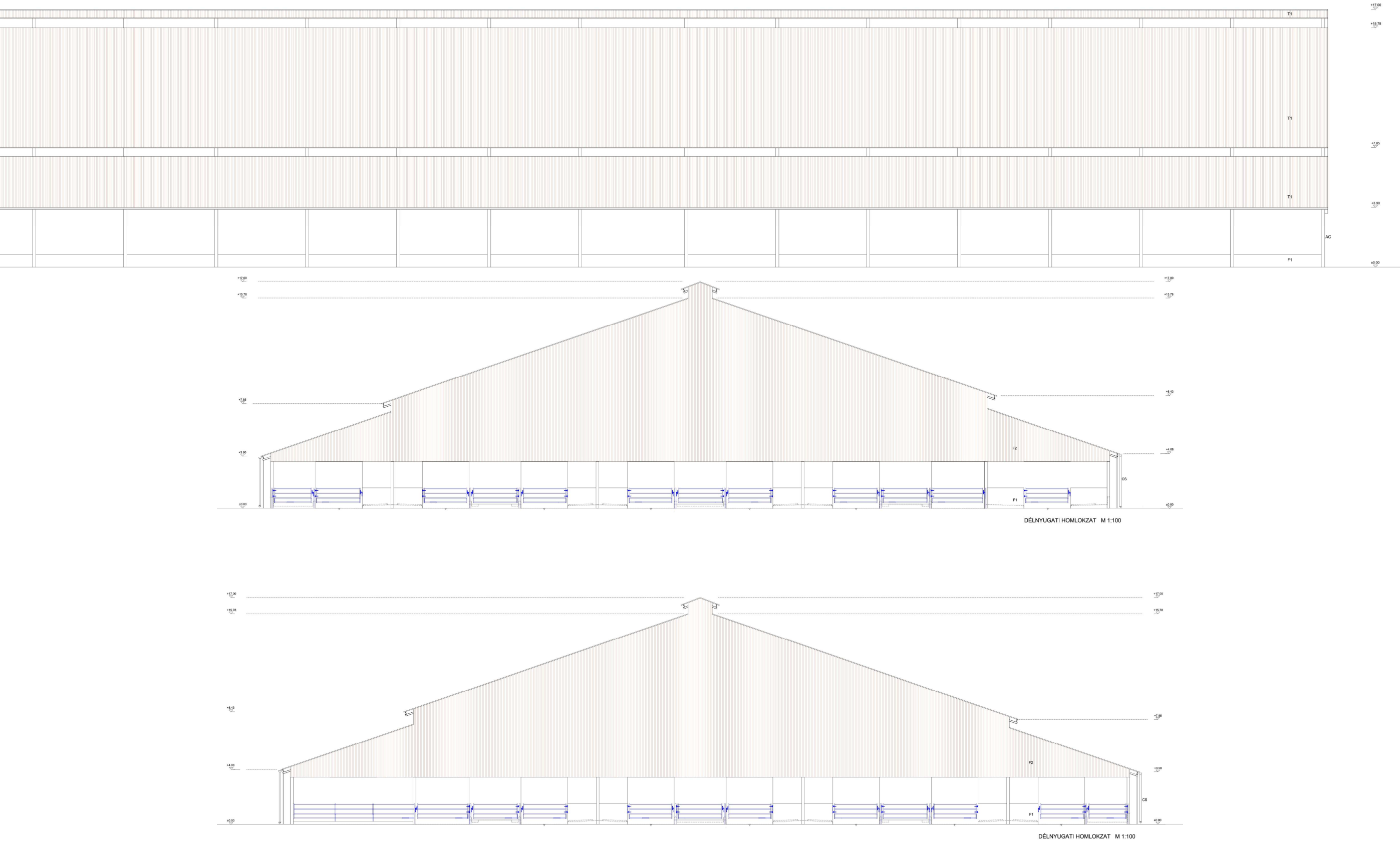


ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT M 1:100



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT M 1:100

Pihenőbox istálló
Délkeleti homlokzat



(Forrás: FALDON ÉPÍTÉSZ KFT.)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

Az ingatlan a 4132 sz. közúthoz csatlakozó aszfaltozott bekötőúton lehet elérni.

4.2. Ivóvízellátás

Az ingatlan vízellátása új, fúrt kútról történik.

4.3. Csapadékvíz

A telepen a burkolt felületeken összefolyó csapadékvíz a telep déli részén húzódó települési csapadékvíz árokba kerül a telepen kialakított (meglévő) folyókákon, földmedrű csatornákon keresztül. A csapadék a telep zöld területére hulló része természetes úton elszivárog a talajba.

4.4. Elektromoshálózat

Nagyfeszültségű elektromos légkábeltől csatlakozó légvezeték hálózat adott.



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

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt területként jelenik meg a települési szerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az alkalmazott technológiák, a kötelezően betartandó védelmi távolságok, a lakóterületektől távoli elhelyezkedés, valamint az erdőterületek/zöldsávok közé történő beágyazottsága miatt, a kis mértékű negatív környezeti változás szaghatásban következhet be az épület közvetlen környezetében, de az előírt védőtávolságon belül ez megoldódik.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	üzemi terület, erdő, mezőgazdasági és közlekedési területek elemei, valamint vízgazdálkodási elem
Zaj, rezgés	0
levegő	-1
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	-1
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

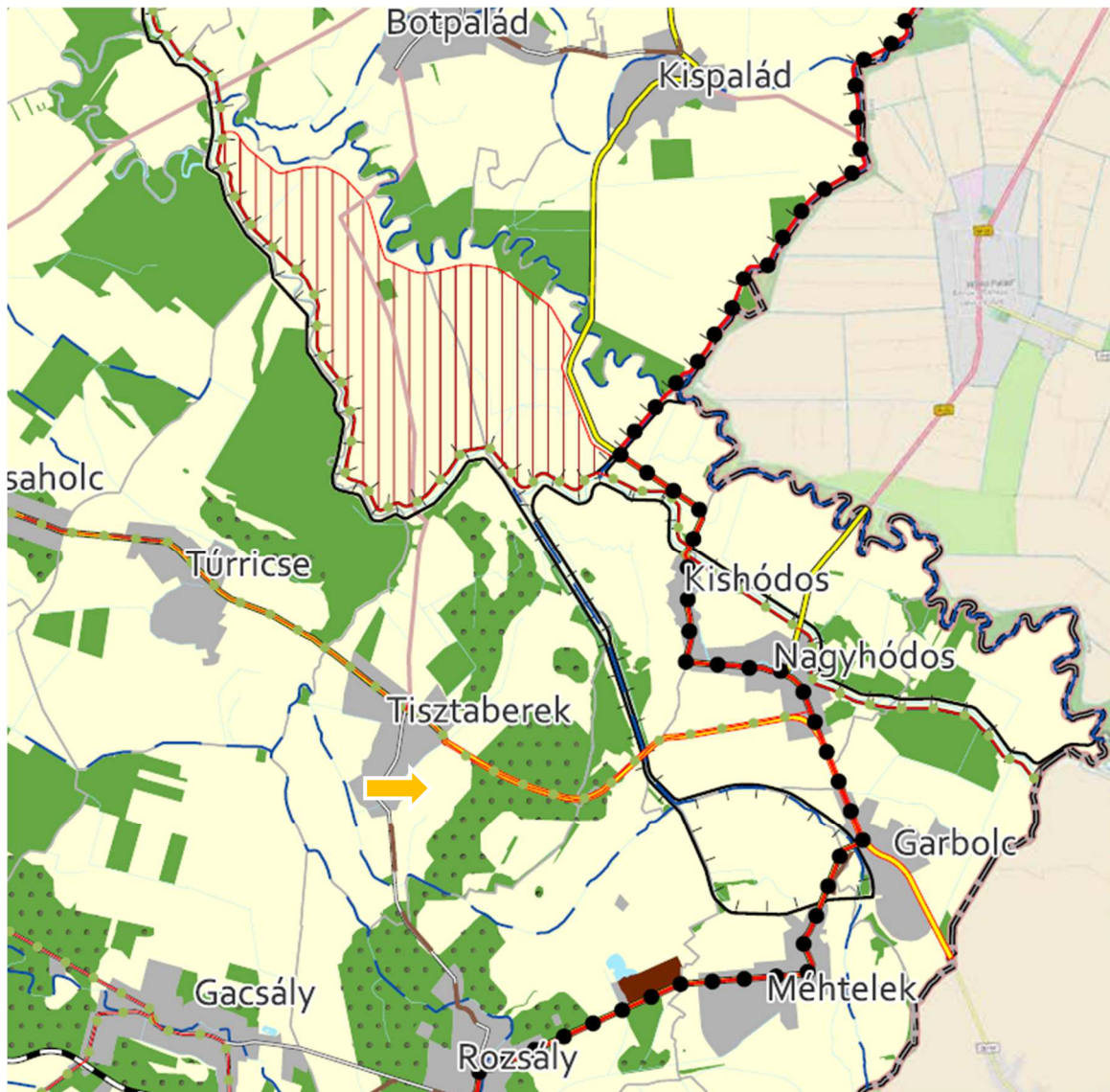
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

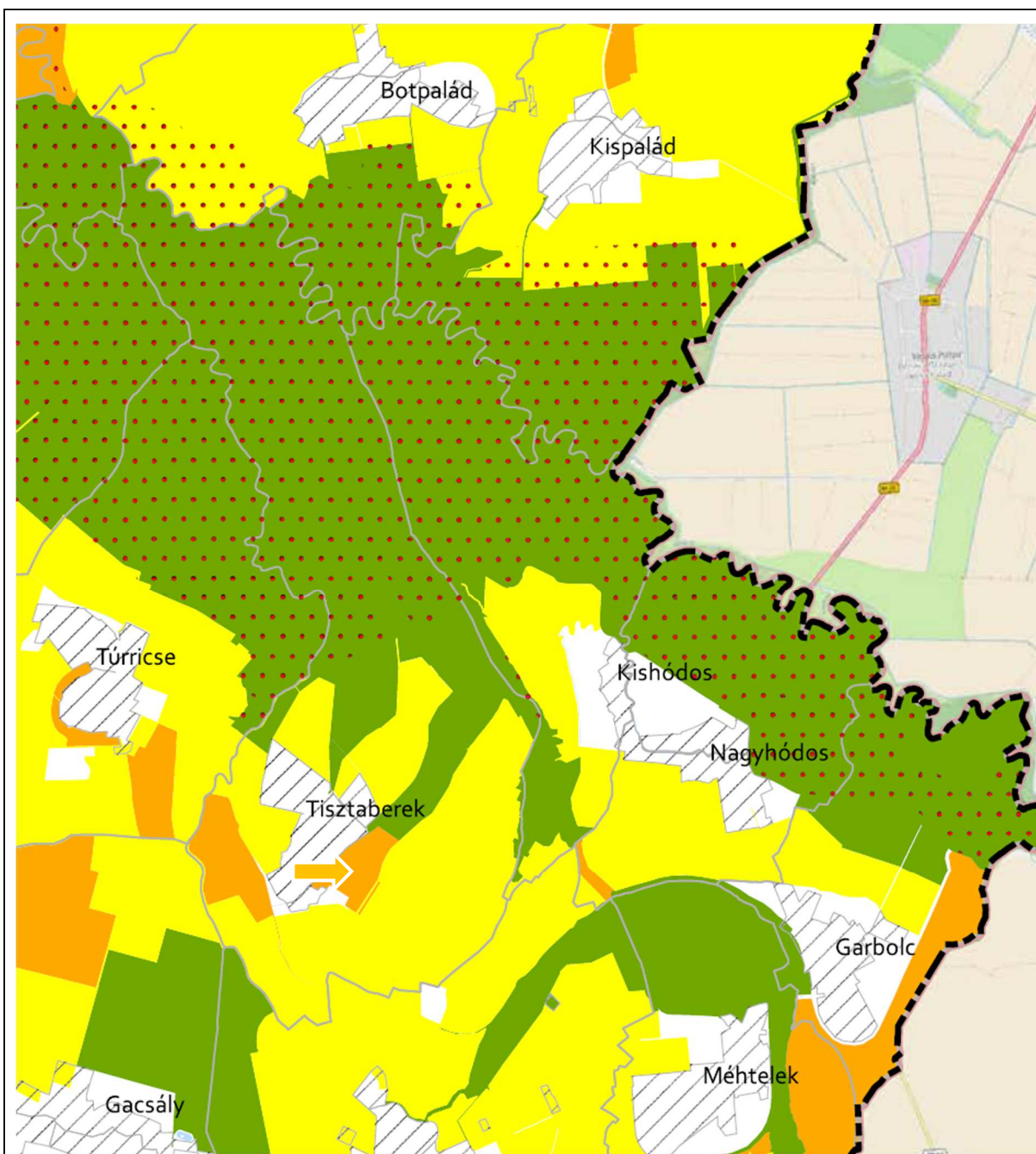
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (MTrT)

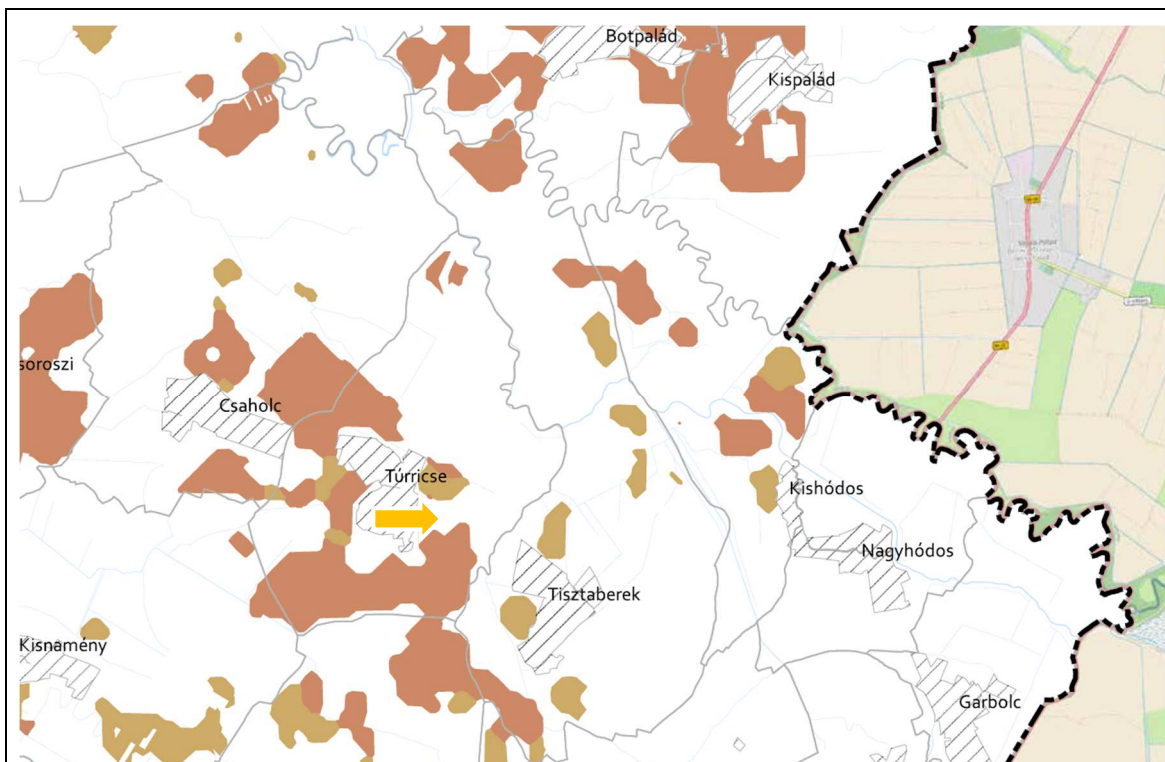
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti
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
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
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

Az Ország Szerkezeti Terve



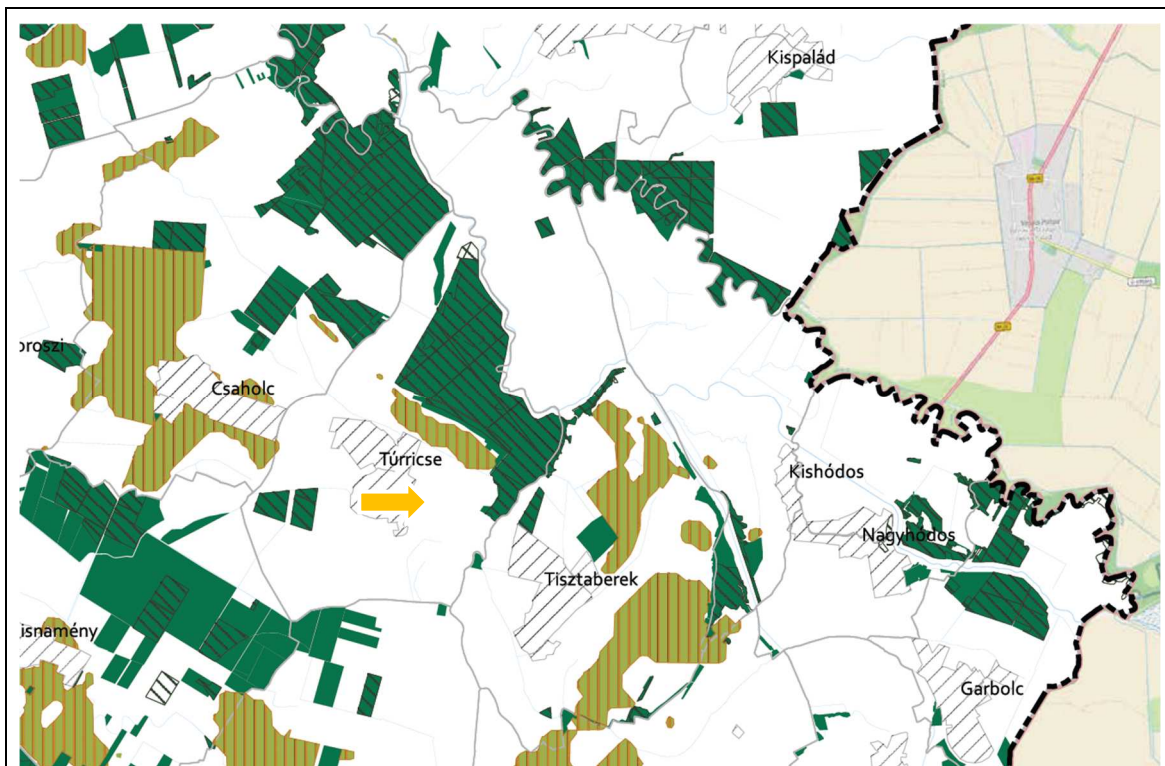
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek





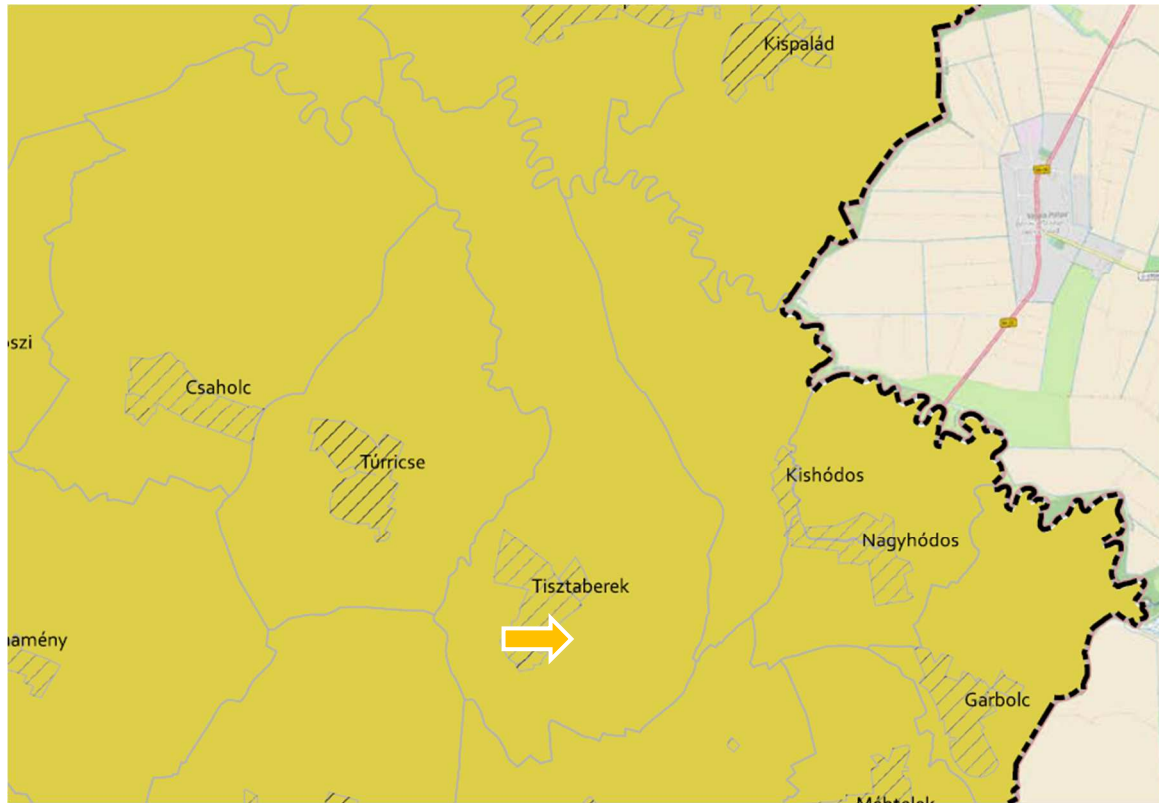
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

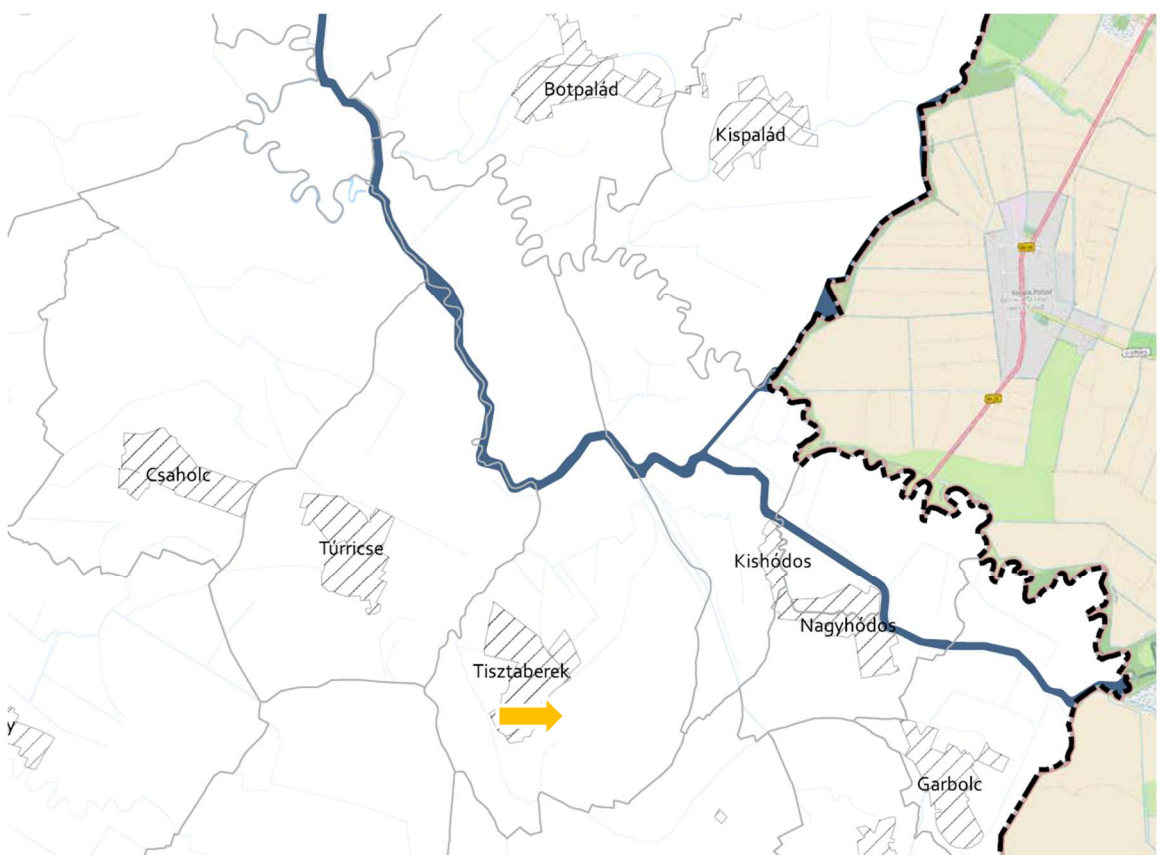


12. Erdők övezete

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet

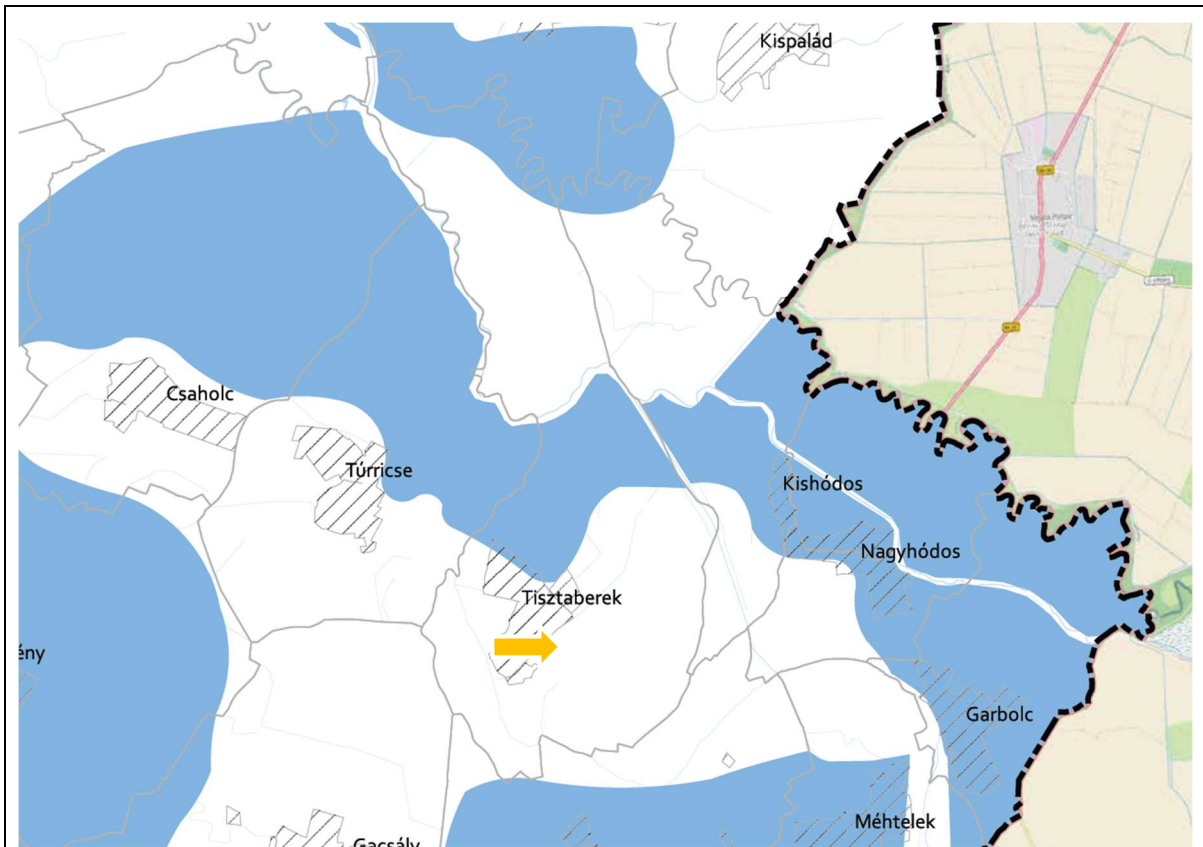


14. Tájképvédelmi terület övezete

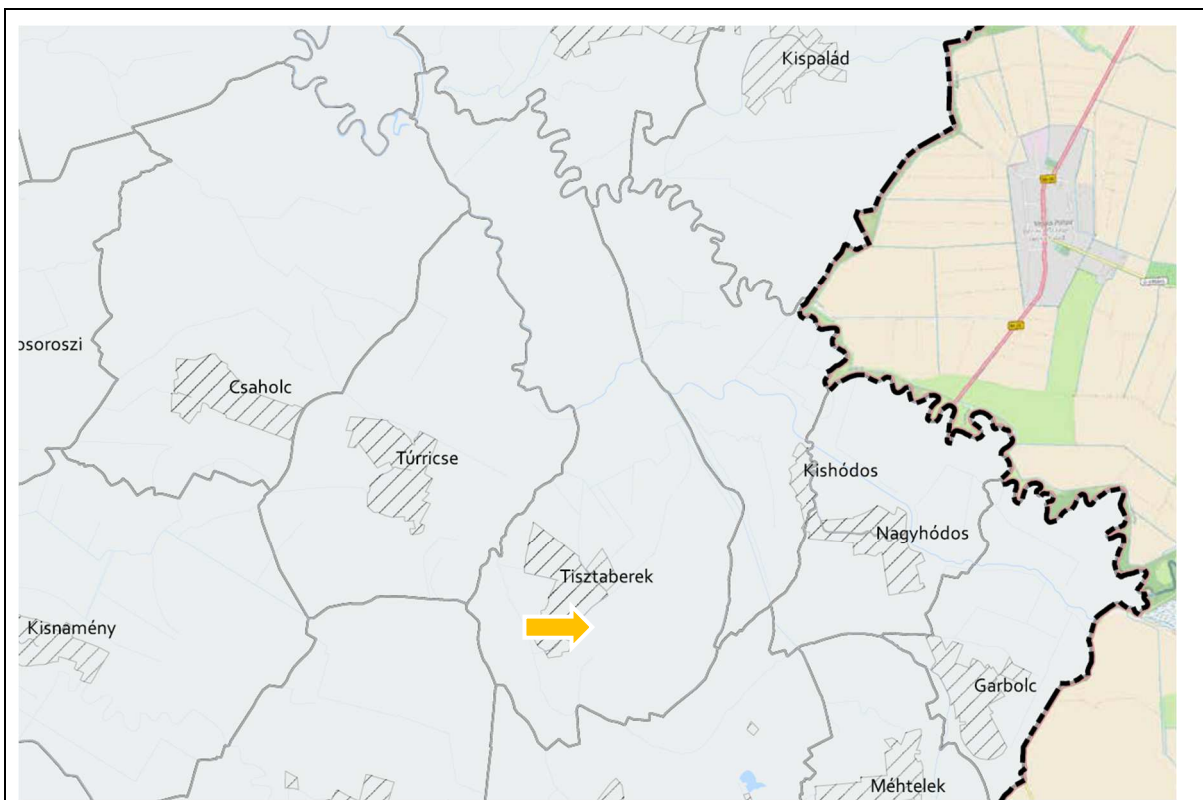


17. Nagyvízi meder övezete

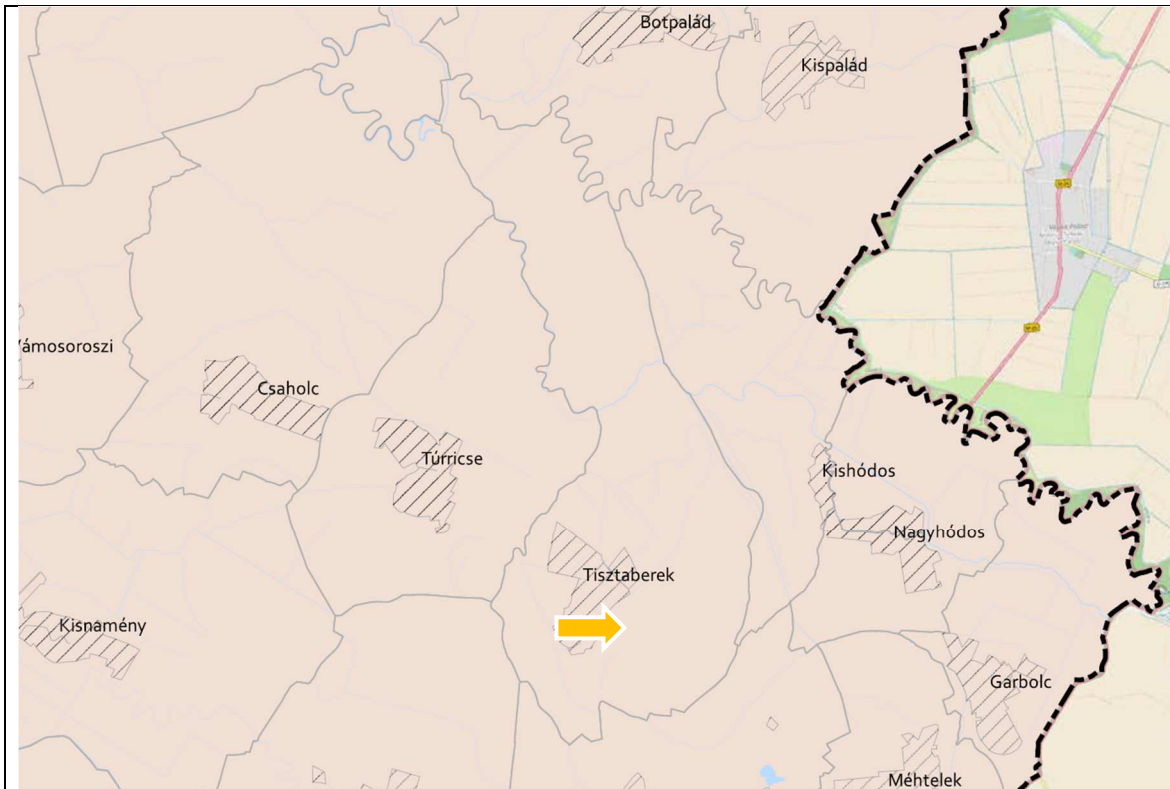
18. VTT-tározók övezete



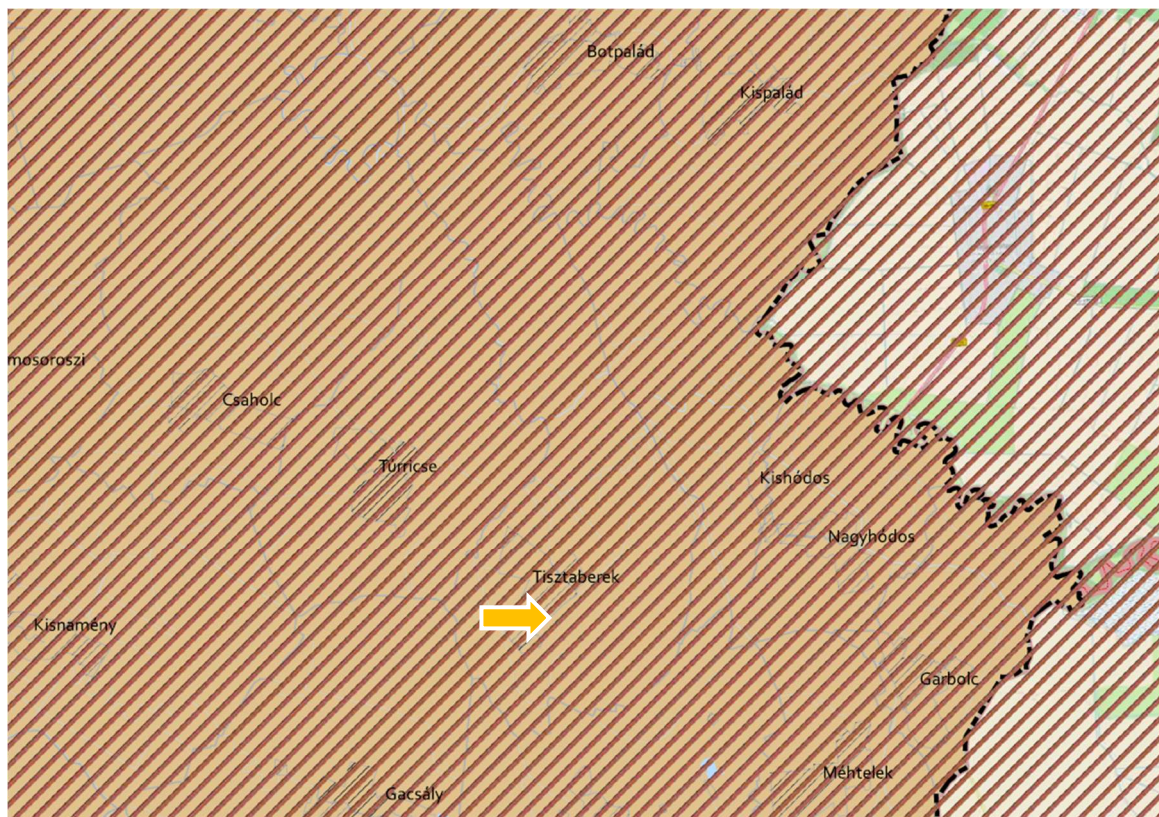
21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



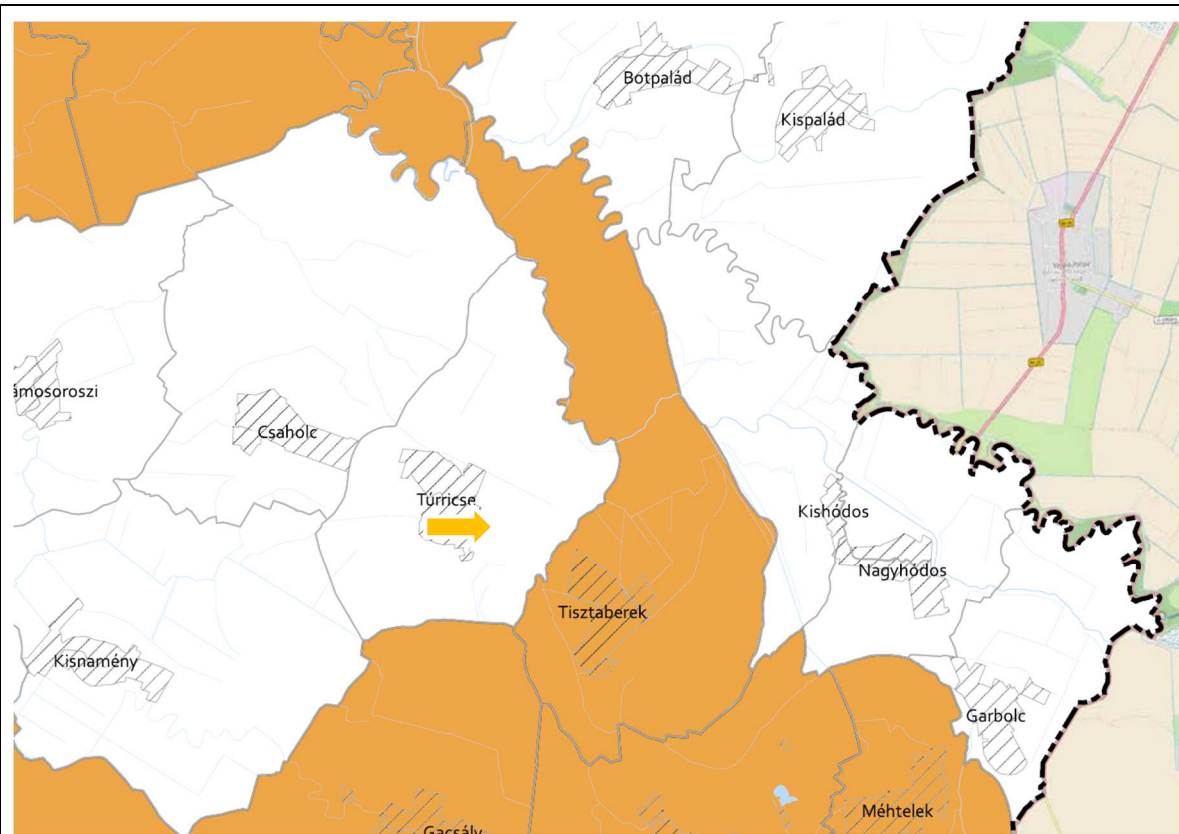
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



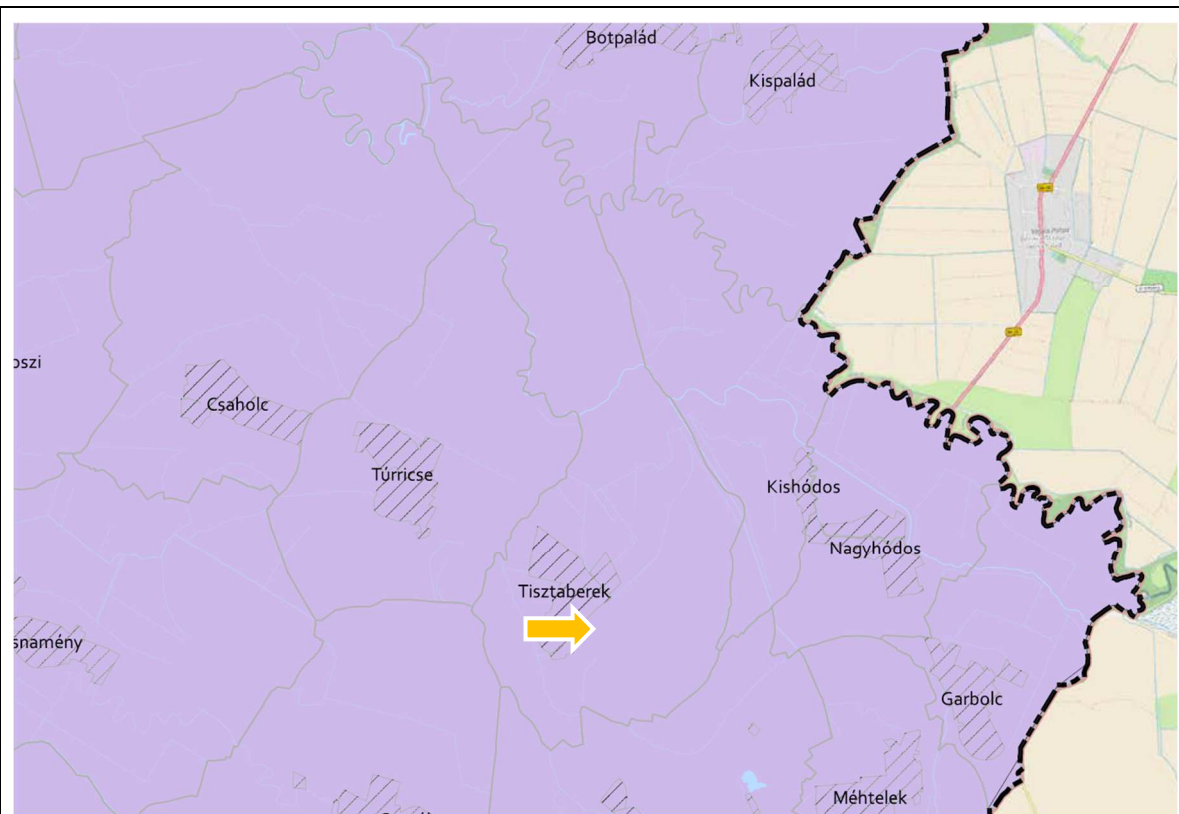
24. Társégi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

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.

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

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:

~~„14.5 (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 rendeltetések biztosítására van szükség.

(2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

A tervezett tevékenység jellegéből, működtetési formájából és elhelyezkedéséből adódóan szükséges a biztosítása a kivételesen elhelyezhető rendeltetéseknek. A mennyiben arra szükség van, illetve ha a védelmi övezetek kialakíthatóak ilyen esetekben.

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

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

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

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

(5) A K/4.1 jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.”

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

(6) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.”

A telepek kialakításához, elrendezéséhez és területi mutatóihoz biztosított normatív értékek rögzítése. A működéshez szükséges egyéb berendezések elhelyezhetőségének biztosítása elengedhetetlen (silók, tárolók, ...stb.).

(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. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

- b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül, a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

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:

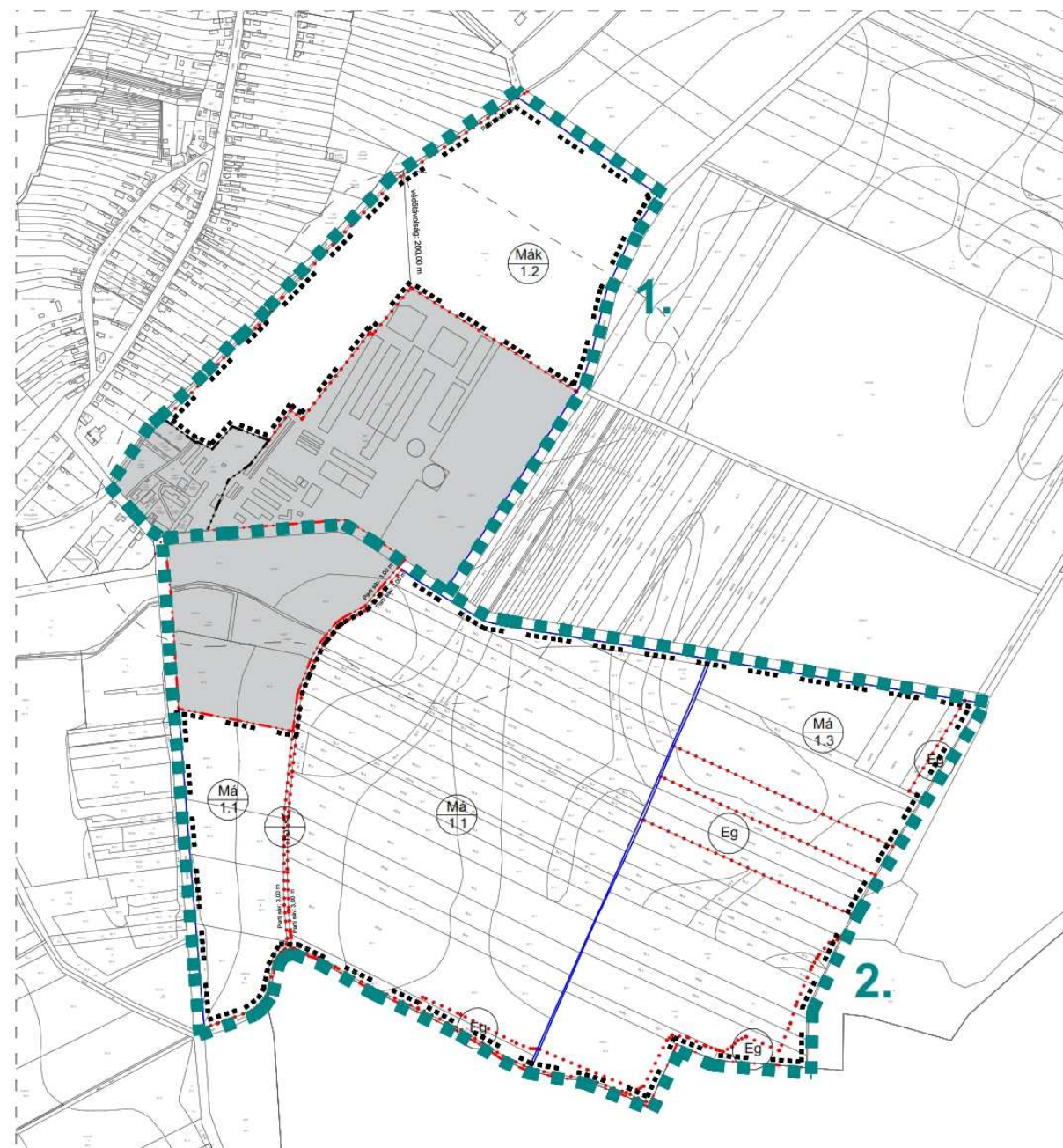
- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (erdei kilátó, magasles stb.), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 m magasságúak lehetnek.
- b) az övezetben épületeket szabadonálló épület elhelyezéssel,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

Az övezet előírása hiányzik a Rendeletből.

Tisztaberek Község Településrendezési Terv Módosítás

Külterületi Szabályozási Terv -
Fedvényterv

M=1:10 000



Jelmagyarázat

SZABÁLYOZÁS

Beépítésre nem szánt területek

- Mák 1.1 Általános mezőgazdasági terület - szántó
- Mák 1.3 Általános mezőgazdasági terület - gyümölcsös
- Mák 1.2 Korlátozott mezőgazdasági terület - védett gyepek
- Eg Gazdasági erdőterület övezete
- V 2 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!

LA

Labbancz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
e-mail: labbancz.a@gmail.com

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

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

TISZTABEREK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV -
FEDVÉNYTERV

TERVEZŐ - TT-15-0378:

Labancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Labancz András

MUNKASZÁM:
T-11/2025

DÁTUM:
2025.09.hó

TERVFAJTA:
szabályozási terv

MÉRETARÁNY:
M=1:10 000

RAJZSZÁM:

T-2

8. ÖSSZEGZÉS

A tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölés csereterület biztosítását is igényli és az a Tisztaberek/Rozsály közigazgatási határától számítva 250 méteren belül nem jelölhető ki. A kijelölés alapvető feltétele az, hogy a védelmi zóna meglévő vagy tervezett beépítésre szánt területeket Tisztaberek vonatkozásában ne korlátozzon (a már meglévő védelmi övezetek általi érintettségeken túl).

Másik fontos feltétel az, hogy a településen ne legyen olyan kijelölt és még igénybe nem vett állattartásra alkalmas mezőgazdasági üzemi terület, ahol a fejlesztés megvalósulhat. Jelenleg a 081/3-4 hrsz-en működő telephely kizárja a megvalósítást. A 028/6 és 028/13 hrsz-en nagyüzemi állattartás a korlátozó szomszédos lakó terület miatt nem lehetséges. Az előzőek alapján kijelenthető, hogy a ilyen terület a közigazgatási területen nem áll rendelkezésre, ezért ennek teljesítése lehetséges.

A település természetvédelmi területek és belvizek által erősen érintett területe, a termőföld védelméből következő korlátozások, valamint a tervezett rendeltetések által igényelt egyedi védelmi zónák együttes figyelembevételével kerültek megvizsgálásra és kiválasztásra a jelen dokumentumban rögzített területek.

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

