



DEMECSER VÁROS

Döntéselőkészítő dokumentáció, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete figyelembevételével, az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalommal
A Demecser Város 0129/40 hrsz-ú területen, és a telektömb környezetében erdőterület visszapótlás tárgyában településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása

ALÁÍRÓLAP

DEMECSER VÁROS TRT. MÓDOSÍTÁSHOZ

Döntéshozzájáruló dokumentáció Demecser Város 0129/40 hrsz-ú területen, és a telektömb környezetében erdőterület visszafoglalás tárgyában településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása

Településtervező: Dudás Ede
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.
Telefon/fax: 0036-30-6064245
E-mail: nyirségterv@gmail.com
Munkaszám: NYT-25/33.
Jogosultság száma: TT 15-0303

Településrendező tervező

.....
Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv,

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
 - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
 - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
 - d) a közlekedési és parkolási rendet,
 - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

Előzmények

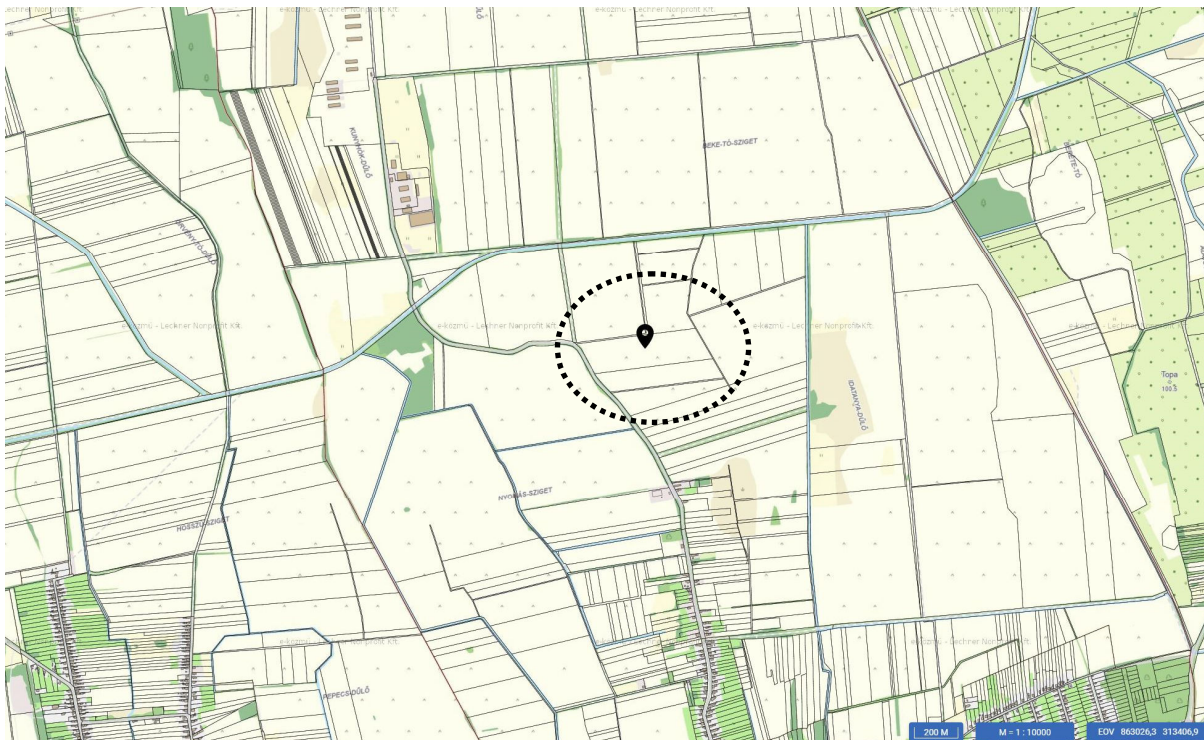
A megbízás tárgya

A telepítési tanulmányterv döntést megalapozó dokumentum, melynek ismeretében a Képviselőtestület dönt, a Város közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról. A telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Jelen telepítési tanulmányterv, Demecser Város 0124 hrsz-ú csatorna – 032 hrsz-ú csatorna – 037 hrsz-ú csatorna – 38138 sz. Várhegy bekötő út – 0129/10 hrsz-ú út – 0130 hrsz-ú árok által határolt tömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása tárgyában készült, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Demecser Város településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Demecser Város közigazgatási terület északi részére terjed ki, az alábbiak szerint

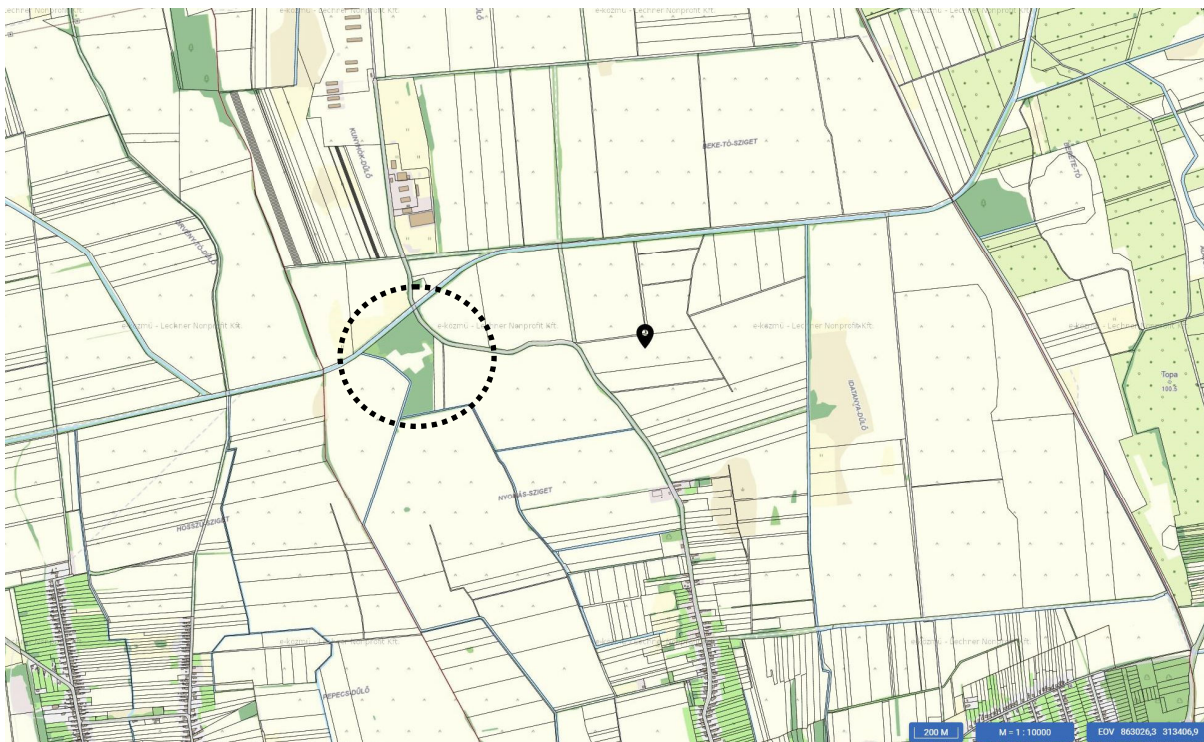
- A Liver-Land Kft. 6230. Soltvadkert, Szentháromság u. 76.– megbízta a Klinker Kft – Debrecen, Liszt F. u. 7-9. – Sipos Gyula tervező szakmérnököt az Demecser 0129/40 hrsz-ú ingatlanra egy 12 istállós Baromfi brojler telep telepítési terveinek elkészítésével. A Demecser Város 0129/40 hrsz-ú ingatlan külterületi mezőgazdasági terület, mezőgazdasági művelés alatt áll. A terület felszíne viszonylag sík, rendezett, üres, beépítetlen. A tulajdonosi kör a telepen új, korszerű állattartási technológiával egy baromfi nevelő telepet tervez kialakítani. A brojler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is. A fenti célok megvalósításához kérelmezni kívánja a terület településrendezési terv módosítását. Ehhez a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má1.1) besorolást, különleges mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel: Kmü) besorolásra szeretné módosíttatni. **(továbbiakban: tervezési terület)**
- A biológiai aktivitásérték (továbbiakban BAÉ) visszapótlására a 039/8 hrsz-ú általános mezőgazdasági területbe (övezeti jel: Má1.1) sorolt ingatlanok, gazdasági erdőterület (övezeti jel: Eg) átsorolása javasolt, mivel az érintett terület az országos erdészeti adattárba 53/A1 sz. területbe sorolt, tehát országos erdészeti adattár része.

A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – különleges terület bővítése kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTRT) 12.§-a az irányadó. Mivel új beépítésre szánt területet jelölünk ki, ezért az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület övezetbe sorolunk vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. A Város közigazgatási területén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek. A módosítás során ezért ilyen csereterület nem áll rendelkezésre. Az OTRT 12. § b) szerint, 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. Mivel különleges beépítésre nem szánt terület kerül bővítésre, ezért az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os zöldterületi kompenzációt alkalmazunk. **(továbbiakban: BAÉ csereterület)**

Tehát a tervezett módosítás 2 ponton érinti a település területét.



Átnézeti térkép, tervezési terület, forrás: E-közmű



Átnézeti térkép, BAÉ csereterület forrás: E-közmű

A telepítési tanulmányterv célja a tömbben a hatályos településrendezési eszközök módosítása, az érintett az érintett különleges terület kiszabályozása érdekében.

Helyszíni szemle

A módosításokkal kapcsolatban tervezői helyszíni szemle történt.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmazza a telepítési tanulmányterv fogalmát és a készítésének szükségét:

„10. A telepítési tanulmányterv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

(7) A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

A tanulmányterv a rendelet 19.§. (1) bekezdés (a) pontja alapján, a felsorolt célok közül településrendezési szerződés előkészítését, illetve Demecser Város Önkormányzatának pozitív döntése esetén Demecser településrendezési eszközeinek alakítását irányozza elő, melyben biztosítja a fent említett területen, a beruházói elképzeléseknek megfelelő funkciót. A telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 7. melléklet határozza meg. Pozitív döntés esetén, az eljárás lefolytatásához, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet előírásait kell alkalmazni.

A településen jelenleg a következő Településterv vannak hatályban

- 74/2005 (VII. 29.) számú határozat, Demecser Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 15/2005 (VIII.1.) számú rendelet, Demecser Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

A módosítással érintett településrendezési eszközök

- Településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és a szabályozási terv

Összegzés

A beruházások végrehajtásához a szabályozási tervben jelöltek adnak jogszabályi háttérrel, a megvalósulásnak jogi akadálya nem lesz, tisztázódnak a tulajdonosi és területi kihatások. Ismertté válik a szabályozási tervben való szerepeltetéssel a környezettel való összefüggései, az előkészítés intézkedési feladatai. A telepítési tanulmányterv a hatályos településrendezési terv módosítás, a Helyi Építési Szabályzat és külterület szabályozási terv módosítása tárgyában készült. Ehhez Demecser Város Önkormányzata 5/2022. (III. 25) rendelet – mely a Város igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Tervei és a Helyi Építési Szabályzatról szól – módosítása, ezáltal megalapozó tanulmány készítése indokolt.

A telepítési tanulmányterv bemutatja, hogy a terület módosítása, a Demecser Város 0129/40 hrsz-ú ingatlanon tervezett különleges terület (beépítésre szánt) mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel: Kmü). és annak kompenzálására kijelölt tervezett erdőterület tárgyában, a Demecser Város 039/8 hrsz-ú általános mezőgazdasági területbe sorolt ingatlanok, gazdasági erdőterület (övezeti jel: Eg) átsorolása javasolt, és ez beleilleszthető Demecser Város Helyi Építési Szabályzatába és a külterület szabályozási tervébe. Mindezek alapján a településrendezési terv módosítása javasolható a Képviselőtestület számára. A terv a módosítás hatásait a környezetre, valamint a Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv módosítás javaslatát is tartalmazza.

Lakóterületektől megfelelő távolságban helyezkedik el, a környezetében zömmel mezőgazdasági területek határolják. A tervezési terület közvetlen környezetében jelentős mértékű mezőgazdasági területek, zömében szántóterületek találhatóak, melyet a hatályos településrendezési eszközök általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolnak. A környezetre zavaró hatást kifejtő mezőgazdasági területek esetében megfelelő a térmértéke. A módosítással érintett ingatlan térmértéke mintegy 12,68 ha.



Alaptérkép, tervezési terület, forrás: saját szerkesztés

A térségi területrendezési tervekkel való vizsgálat alapján kijelenthető, hogy az országos és térségi övezetekkel való érintettsége, nem befolyásolja a településrendezési terv módosítást. A tervezési területnek katasztrófavédelmi érintettsége nincs. Az OTÉK (OTÉK alapú településrendezési terv) és a módosított Helyi Építési Szabályzat által biztosított HÉSZ módosítás révén, a területek hasznosításához szükséges terület kijelölés lehetőségével, az érintett telektömb felértékelődik, mely javítja a Város versenyképességét is.

Hatásterület, jelen telepítési tanulmánnyal érintett terület

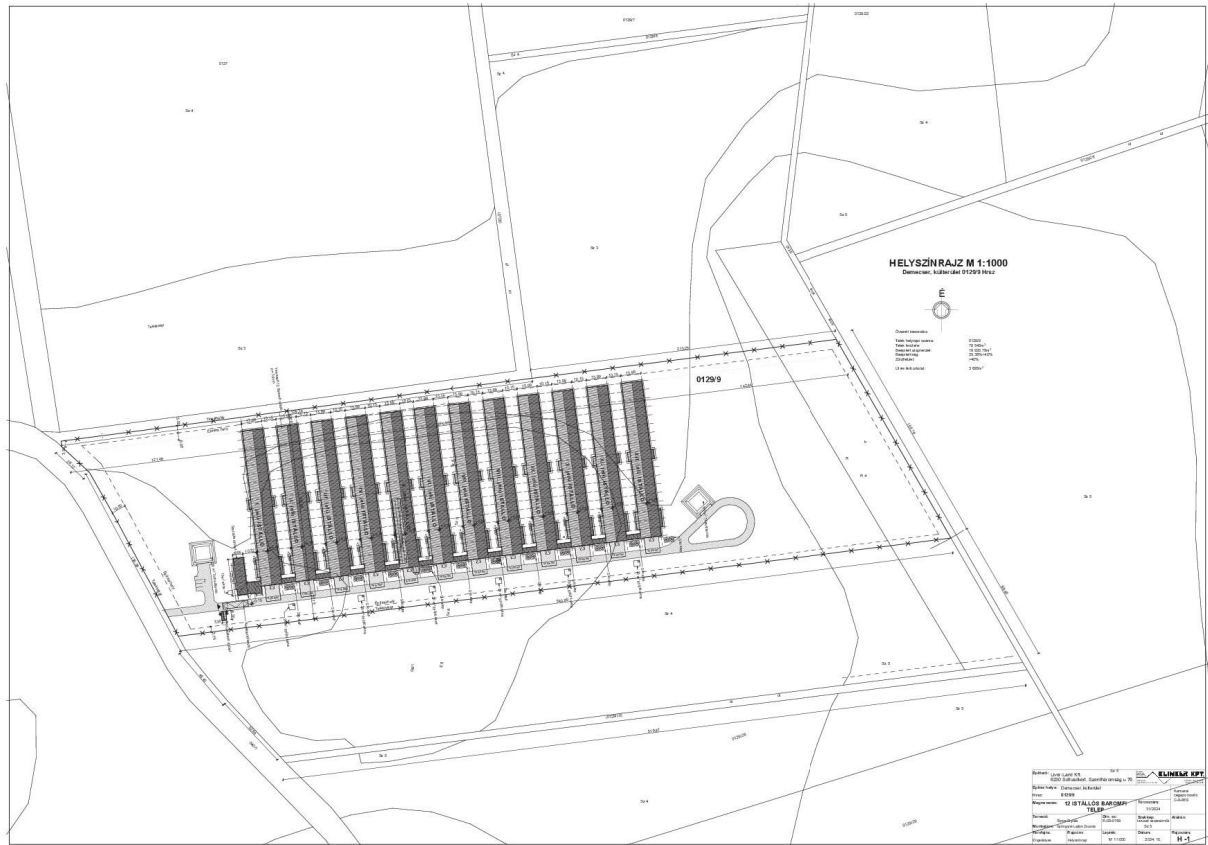
Demecser Város 0124 hrsz-ú csatorna – 032 hrsz-ú csatorna – 037 hrsz-ú csatorna – 38138 sz. Várhegy bekötő út – 0129/10 hrsz-ú út – 0130 hrsz-ú árok által határolt tömb.



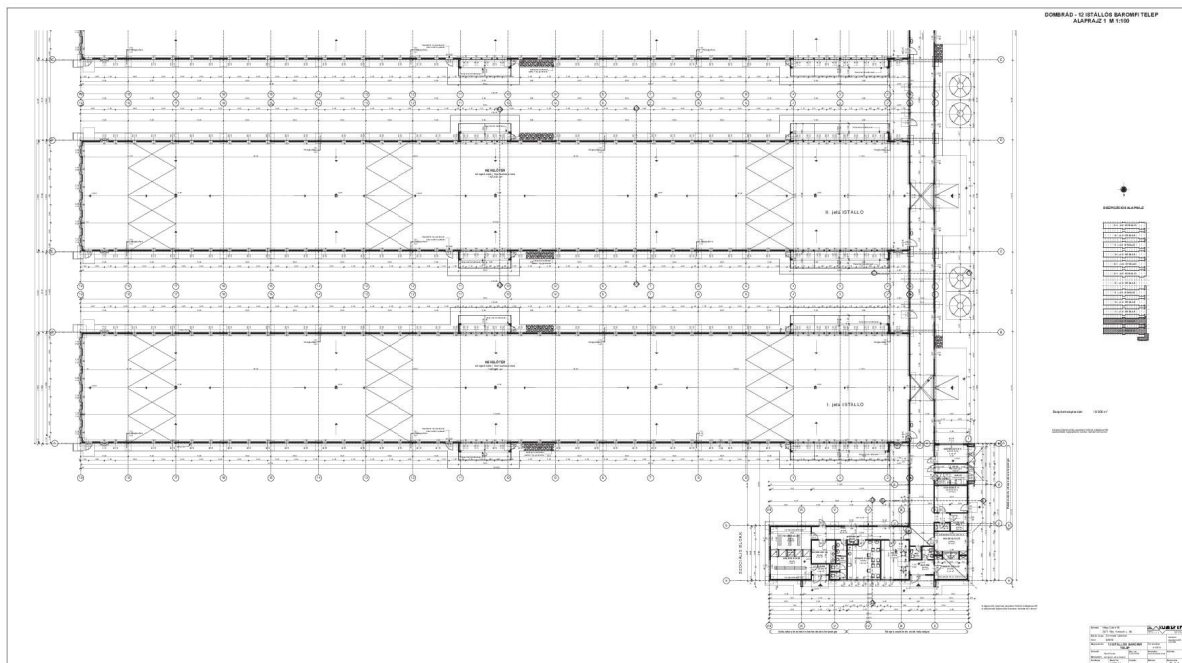


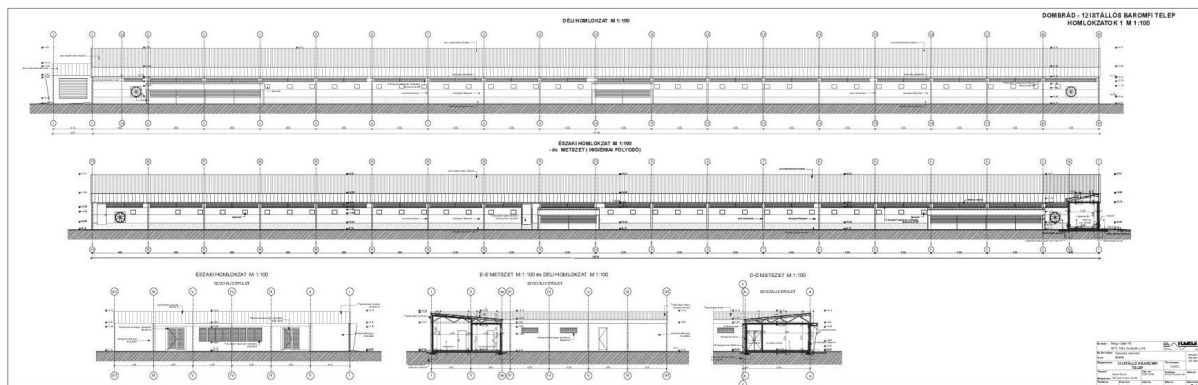
Alaptérkép, BAÉ cseré terület, forrás: saját szerkesztés

A fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv

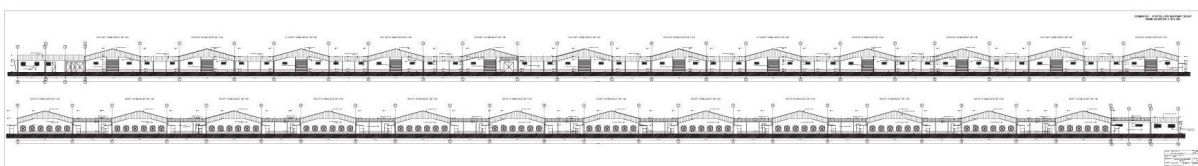


Helyszínrajz, forrás: építész tervező





Tervezett homlokzatok I., forrás: építész tervező



Tervezett homlokzatok II., forrás: építész tervező

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

Tervezési feladat Demecser Város 0129/40 hrsz-ú és a 039/8 hrsz-ú telektömb településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása, a korábban lefolytatott egyeztetés alapján szükséges Demecser Város településrendezési eszközeinek módosítási javaslata, Demecser Város közigazgatási terület dél-nyugati részére terjed ki.

Kérelmező tárgyi 0129/40 hrsz-ú ingatlanon, a meglevő különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakításával állattartó épületeket kíván elhelyezni.

A Liver-Land Kft. – 6230. Soltvadkert, Szentháromság u. 76. – megbízta a Klinker Kft – Debrecen, Liszt F. u. 7-9. – Sipos Gyula tervező szakmérnököt a Demecser 0129/40 hrsz-ú ingatlanra egy 12 istálló Baromfi brojler telep építési terveinek elkészítésével, az építési tervdokumentáció összeállításával. (Tsz: 31/2024.)

12

Építész tervezési feladat megnevezése, leírása:

-Demecser külterületén lévő ingatlanon 12 istálló baromfi (brojler) telep létesítése, a kapcsolódó kiszolgáló épületekkel-építményekkel

-12 db baromfi brojler istálló elhelyezése, higiéniai folyosóval összekötve

-a telepi bejárathoz a technológiai folyosó végéhez szociális blokk elhelyezése, ahol dolgozói (cca. 6-8 fő) és vendég (3-4 fő) fekete-fehér rendszerű öltöző csoportot, étkező-pihenőt, irodát (2 fő) és kiszolgáló helyiségeket (mosókonyha, vízkezelő és gépészeti helyiség, kukatároló, boncoló, gyógyszerraktár stb....) kell elhelyezni

-két istállóhoz 1-1 db 20 m³-es csurgalék aknát, a szociális blokkhoz 1 db 10 m³-es szennyvízgyűjtő aknát kell elhelyezni

-kialakítani, illetve elhelyezni a működéshez szükséges melléképületeket-építményeket (silóalapok, hullakamra, kerékfertőtlenítő, tűzi víz tároló, belső telepi út, stb...)

Építész tervezési szempontok:

-a technológiához illeszkedő, korszerű baromfitelepi épületek kialakítása

-az állattartó telepen kialakításánál figyelembe kell venni a telepi adottságokat (közúti kapcsolat kialakítása, belső telepi forgalmi rend, telepi közművek, uralkodó szélirány, stb...)

A tulajdonosi kör a telepen új, korszerű állattartási technológiával egy baromfi nevelő telepet tervez kialakítani. A brojler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.

Tervezett épületek és kapcsolódó építmények:

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

-higiéniai folyosó

-szociális blokk

-20 m³ akna 6 db

-10 m³ akna 1 db

-siló alap 12 db

-kerékfertőtlenítő medence és akna

-tűzivíz tároló

-hullatároló épület

-telepi kerítés

-út, térburkolat

Tervezett építések leírása:

Baromfi istálló (12 db)

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

Hasznos alapterület: 1420,93 m²/épület 17.051,16 m²

Ereszmagasság: + 3,80 m

Gerincmagasság: + 5,81 m

Épület körüli járda: -0,15 m
 Padlóvonal: +-0,00
 Rendezett terepszint: -0,17 m
 Tervezett helyiségek:
 nevelő tér simított beton 1.420,93 m²/db

Szerkezeti leírás:

- 13,99 m tengelytávolságú egyedi gyártású acél rácsostartó, 19 db pillérállással, 6,00 m-es keretállásokkal
- hosszanti oldalakon merevített mezőkkel (statikai terv szerint)
- tartóoszlopok alatt monolit beton kehelyalapozás, előregyártott vasbeton lábazati gerendával, külső felületen hőhid mentes hőszigeteléssel (lábazati elemek közötti belső szélességi méret 13,50 m)
- a tetőszerkezet acél rácsos tartó szerkezet,
- a függőleges térelhatárolás hőszigetelt falpanel, tartó oszlopok belső síkjára (13,60 m belső épület szélesség) falváztartókra szerelve, ütközésvédelemként is funkcionáló előregyártott vasbeton lábazati gerendával
- tető héjazat acél rácsostartóra acél szelemenekre szerelt acél trapézlemez héjazat
- acél rácsostartó alsó övére hőszigetelt panel hőszigeteléssel
- homlokzati nyílások műanyag szerkezetűek, hőszigetelt kivitellel
- véghomlokzaton ventilátorokkal
- a padló gépi simítású kéregerősített beton aljzat (szulfátálló kivitellel, szulfátálló cementadagolással), középen elhelyezett padlóösszefolyók felé lejtéssel kialakítva, legfeljebb 20,00 m²-es dilatációs egységekkel
- hosszanti homlokzatokon jelölt helyeken hűtőpanel felszereléssel, hűtőpanelek előtt árnyékoló eresz kialakítással
- épületszerkezetek és acél tartószerkezet tűzvédelmi kialakítása tűzvédelmi leírás szerint (egyedi felmentés esetén acél tartószerkezetek tűzgátló festés nélküli kialakítással)

Higiéniai folyosó

Hasznos alapterület: 904,48 m²

Ereszmagasság: + 3,06 m

Épület körüli járda: -0,15

Padlóvonal: +-0,00

Tervezett helyiségek:

Higiéniai folyosó 1 simított beton 466,23 m²

Higiéniai folyosó 2 simított beton 421,69 m²

Raktár simított beton 16,56 m²

904,48 m²

Szerkezeti leírás:

- az istállók véghomlokzatához csatlakozó, 3,02 m szélességű higiéniai folyosó
- acél tartóoszlopok, kifelé lejtő féleresztes acél rácsostartó tetőszerkezet
- acél tartóoszlopok alatt monolit beton pontalapozás, monolit vasbeton lábazati gerendával, külső oldali hőszigeteléssel
- függőleges térelhatárolása az istállók felől 10,00 cm vtg hőszigetelt falpanel, a külső oldal felől 8,00 cm vtg hőszigetelt falpanel
- festett acél trapézlemez héjazat
- az aljzat gépi simítású kéregerősített beton aljzat (szulfátálló kivitellel, szulfátálló cementadagolással)
- a homlokzati nyílászárók műanyag szerkezetűek, hőszigetelt kivitellel
- VI-VII istállók között tűzszakasz határ kialakítással

Szociális blokk:

Hasznos alapterület: 181,25 m²

Ereszmagasság: + 2,87 m

Épület körüli járda: -0,15 m

Padlóvonal: +-0,00

Hullatároló:

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

Hasznos alapterület: 17,70 m²

Ereszmagasság: + 2,92 m
 Épület körüli járda: +- 0,00
 Padlóvonal: +-0,00
 Lábazat: +0,20

Telepi kerítés:

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

Út, térburkolat

-A telep területén belül belső telepi út és térburkolat kerül kialakításra, a belső telepi út közúti kapcsolattal az t: 38138 - Várhegy bekötő úthoz. A telepen belüli belső úton biztosítottak az épületek-építmények megközelítése, valamint a gépjárművek telepen belüli megfordulása. Az utak, térburkolatok beton kivitellűek, a trágyával érintkező területeken szulfátálló kivitellel.

-A belső telepi út egy oldalra lejtő felületi kialakítással, 4,00 m járőfelületi szélességgel tervezett

-a térburkolat csapadékvíz levezetése felületi lejtés kialakítással biztosított

-út és térburkolat 20,00 m²-enké

Infrastruktúra igény általában

Általánosságban a területen a javasolt módosítás révén infrastruktúrafejlesztési igény kismértékben jelenik meg. A meglévő kiépített infrastrukturális nyomvonalak felülvizsgálata és (esetleges) kiváltása nem indokolt. A területen közlekedéshálózati beavatkozást külön közlekedési terv rögzít.

Közlekedésfejlesztés

A szabályozási területen kialakított közlekedési létesítmények műszaki paramétereit az érvényben lévő Útügyi Műszaki Előírások és hatályos törvények, jogszabályok előírásainak megfelelően kell megvalósítani. A közlekedési utakat az ÚT 2-1.201:2008 Közutak tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás alapján kell tervezési osztályba sorolni, a környezeti körülmény és tervezési sebesség, a tervezett fejlesztés megvalósításakor kell meghatározni.

A parkolást/rakodást az OTÉK és a HÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A telken belüli parkolásnak nincs akadálya. A tervezett beruházáshoz kapcsolódóan új parkolók kialakítása nem szükséges. (Jelenleg 2024. december 31. napjával hatályon kívül helyezett OTÉK rendelkezéseinek alkalmazása a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 137/A-a alapján történhet.)

A tervezett módosítás közlekedési létesítményeket egyéb tekintetben nem érint.

Csapadékvíz-rendezés

A település területén részlegesen kiépített csapadékvíz elvezető rendszer üzemel, melynek üzemeltetője Demecser Város Önkormányzata. A csapadékvíz elvezető rendszer, jelentős része tokos betoncsőből épült zárt csatorna, melyhez kisebb területeken burkolt folyókák, esetenként nyílt vízelvezető árok csatlakoznak. A munkarész módosítása nem szükséges.

A belterületi csapadékvíz elvezető hálózat megfelelő. A belterületen roncsolt, mély fekvésű terület nincs. A belterületi csapadékvíz-elvezető rendszer lényegében alkalmas a keletkező csapadékvizek befogadóra történő juttatására.

A telephely területére hulló csapadékvizek a telephely zöldfelületein, ill. a környező zöldfelületeken elszikkadnak, továbbá a telephely mellett kiépített nyílt árokrendszerben kerülnek elvezetésre. A burkolt felületre hulló csapadék a területen bemosódással és keveredéssel szennyeződhet, ezért azt zárt csapadékvíz hálózaton keresztül, a környezettől elszeparáltan, tartályba kell gyűjteni. Az olajtartalmú szennyvizek gyakorlati célú csoportosítása a diszpergált olajrézecskek mérete szerint indokolt.

Az összegyűjtött és elvezetendő mértékadó csapadékvíz mennyisége az MI-10-455/2-1988 szabvány alapján határozható meg az úgynevezett racionális méretezési módszerrel. A számított csapadékvíz mennyisége nem haladhatja meg az alkalmazandó tisztítóberendezés terhelhetőségét. A csapadéktisztító műtárgy (pl. Bárczy-féle csatornaszem szűrő, vagy más olajfogó műtárgy) felé megfelelő lejtéssel kialakított manipulációs tér szegéllyel határolt, szintje a tankoléteret körülvevő művi környezet szintje fölé emelkedik. Ennek köszönhetően nagy esőzés esetén az előzetes számítások szerint meghatározott maximális vízmennyiségnél több csapadék a csapadékvíz-gyűjtő területre, a tisztító műtárgyba, a csapadékvíz-gyűjtő tartályba nem juthat. A gyűjtő műtárgyban összegyűlt vizet befogadói nyilatkozat alapján szennyvíztisztító telep részére kell átadni. A tervezési területen kiépített csapadékvíz elvezető hálózat nem üzemel, az ingatlanon keletkező csapadékvizet ingatlanon belül kell gyűjteni, és elszikkasztani, melyre a terület és annak térmértéke megfelelő. A rendezési terv módosítás alapvetően nem érinti a vízrendezés kérdését, a hatályos tervhez képest változás nem lesz.

Vízellátás

A telep ellátása mélyfúrású kutakról fog történni.

Szennyvíz-elvezetés

Demecser település szennyvízcsatorna hálózatának és szennyvíztisztító telepének üzemeltetését a Nyírségvíz Zrt. végzi. A telep ellátása viszont egyedi gyűjtőmedencékkel történik.

Táv-, és hírközlés javaslat

A tervezett különleges terület vezeték nélküli hírközlési létesítményekkel való ellátását a körzetben lévő ellátó rendszerről ki lehet elégíteni. A településen a vezeték nélküli szolgáltatók (T-Com, One és a Yettel) megfelelő vételi lehetőséget tudnak biztosítani. A módosítás nem érinti a közmű, táv- és hírközlés kérdését.

Elektromos ellátás

A közép feszültségű szabadvezetékek és földkábelek az OPUS TITÁSZ Zrt. elosztóhálózatának részei (ezek több helyen magántelkeken haladnak). Ezek oldják meg közép/kisfeszültségű transzformátorokon keresztül a terület villamos energia ellátását. A meglévő közép feszültségű hálózatok alkalmasak a területek folyamatos energiaellátására, beavatkozásra nincs szükség. A föld felett, oszlopokra fektetett hálózat nyomvonalával és biztonsági övezetével érintett terület hasznosítási lehetőségeit tiltó és korlátozó előírásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti. A 2/2013 (I.22.) NGM rendelet 6. § (1) bekezdés ae) pontja alapján a 22 kV-os vezeték biztonsági övezete a szélső száltól belterületen 2,5-2,5 m-es sávot érint, amely az oszloptengelytől kb. 5-5 m.

A tervezett beruházás során jelentős többlet villamosenergia igény fog fellépni, ezt a kiépített rendszer tudja biztosítani.

Gázellátás

Nem releváns.

Katasztrófavédelmi javaslat

A település jelenlegi úthálózata olyan paraméterekkel rendelkezik, amely alkalmas tűzoltó járművek, valamint műszaki mentést végző gépjárművek közlekedésére. A jelen módosítással érintett rész szabályozási szélességi méretei az átsorolást követően nem változnak, a műszaki paraméterek, mint útszélesség, gyalogos közlekedés kialakítása rendszerezik az egyes közlekedési útvonalakat, jobban segítik a tűzoltójárművek közlekedését. Az építmények megfelelő közúti kapcsolata biztosított, illetve a tervezés során biztosítható, az úthálózat megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak. A Településrendezési terv az érvényes törvények, rendeletek, MSZ és ágazati szabványok figyelembevételével készült el, melyeknek az előírásait betartja.

Demecser Város a települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló 62/2011.(XII.29.) BM rendelet módosítására kiadott 61/2012.(XII.11.) BM rendelet 1. melléklete alapján II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Ennek megfelelően – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtására kiadott 234/2011.(XI.10.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete szerint a településen a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása indokolt. A településen kijelölt életvédelmi létesítmény nincs.

Örökségvédelem

Demecser Város Örökségvédelmi hatástanulmánya 2012. évben készült el, a településrendezési terv akkori átfogó módosításával egy időben. A Város örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség.

A tervezési területen miniszteri rendelettel védetté nyilvánított régészeti lelőhely nem található.

Állapotfelmérés és örökségvédelmi hatáselemzés:

Az elvégzett régészeti szempontú örökségvédelmi vizsgálatok során (térképeszeti, adattári, szakirodalmi, levéltári adatgyűjtés, terepbejárás, légifelvételzés) a tervezési területen tervezett különleges létesítése közvetlenül régészeti lelőhelyet nem érinti.

Örökségvédelmi ajánlások a hatáscsökkentésre:

A fentiekre tekintettel megállapíthatjuk, hogy a tervezett különleges terület használata során nem zárhatjuk ki teljesen régészeti leletek előkerülését, annak ellenére sem, hogy a topográfiai kutatások nem jeleztek régészeti lelőhelyre utaló jelenségeket. A kulturális örökség védelme érdekében az építési munkák során régészeti megfigyelés megrendelése nem indokolt.

Ásványvagyon-védelem

A módosítással érintett tömb ásványi nyersanyag kutatási terület bányatelket, nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhelyet nem érint. Jelen eljárásban az ásványi nyersanyag és a földtani közeg védelme szempontjából nem merül fel előírások érvényesítésének szükségessége.



A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei (tervezési terület)

Környezetvédelmi érintettség

A környezeti érzékenység egyfajta affektív attitűd. A környezetileg érzékeny terület bonyolult bürokratikus jogi, közgazdasági, talajtani, vízrajzi, ökológiai, természet- technológiai stb. szempontból lehatárolt térrész. Az érzékenység intenzitását egyszerre több tényező is befolyásolja, és a lehetséges változatok között dönteni kell a célok és feladatok fontossági sorrendjében. A környezetvédelmi és agrárkörnyezeti érdekek hasonló értékelési paraméterek alapján kerültek meghatározásra, így egymással nem kerülnek konfliktusba, sőt közös felhasználási zónarendszerben egyesíthetők.

Földrajzi elhelyezkedés, földtani viszonyok

Demecser Nyíregyházától északkeletre a Közép- Nyírség és a Rétköz találkozásának vonalán, a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, közelebből Felső-Szabolcsban, a Lónyai csatorna északi oldalán, a Nyírség és Rétköz határán fekszik. Adottságai folytán a Rétköz természetes központja, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye két legfejlettebb városa Nyíregyháza és Kisvárdra között fekszik, a 100-as vasúti fővonal mellett. A település XX. században jelentős társadalmi és gazdasági változásokon ment keresztül. Az iparfejlesztés – a helyi mezőgazdasági kultúrára építve – az első világháborúban indult meg.

A vizsgált terület rétegtani-kőzettani viszonyai

Demecser a Felső-Tiszavidék egyik önálló kistáján, a Rétközön fekszik. A Rétköz északon a Tiszáig terjed, keleten az ÉK-i, délen a Középső-, nyugaton az ÉNy-i Nyírséggel határos. A terület 93-103 m közötti tszf-i magasságú, ártéri szintű tökéletes síkság. Formái eolikus és folyóvízi eredetűek.

Az alapkőzetre jellemző, hogy az ó- és középidőszaki kristályos és metamorf kőzeteket a miocénkori heves vulkáni kitörések 1.000-2.000 m vastag láva- és tufatakaróval fedték le. A szerkezeti elemeket a miocén végén és a pliocénban 1-2.000 m-t is meghaladó vastag tengeri, beltavi üledék (agyag, márga, homok, kavics stb.) halmozódott fel. A település jellemző talajtípusa a kovárványos barna erdőtalaj, réti csernozjom, helyenként lápos réti talaj. A kovárványos barna erdőtalajok egykor erdőborította alföldi homokterületek határát jelölik ki. Nevüket a szelvény alsó részében megfigyelhető vékony, hullámos futású, vörösbarna, vasas-agyagos, ún. kovárvány-rétegekről kapták. A talajképző kőzet, karbonátmentes homok.

Technológiai leírás

Dolgozói szociális blokk

- A tervezett 12 db állattartó épületben istállónként 1-1 fő gondozó látja el a feladatokat, telepvezető 1 fő
- fekete-fehér rendszerű zuhanyzó és öltöző blokk a telepi dolgozók részére, wc-km helyiséggel a szennyezett és a tiszta üzemi terület felől.
- a takarítási időszakban jelenlévő takarító személyzet számára külön szociális blokk kerül kialakításra, fekete-fehér rendszerű öltöző-zuhanyzóval, wc blokkal
- az öltözőkben zárható öltöző szekrények kerülnek elhelyezésre
- a telepvezetői iroda kapcsolattal rendelkezik az üzemi és a külső területtel is.
- a munkaközi étkező-pihenő helyiség étkezésre alkalmas berendezéssel és ételmelegítésre-tárolásra alkalmas eszközökkel felszerelt
- a mosókonyhában h-m vizes mosdó és mosó-szárító gépek kerülnek elhelyezésre, a szennyes ruhát nyitott polcon, a tiszta ruhát zárt szekrényben tárolják, elkülönítve, jelölve.
- a gépészeti és kiszolgáló helyiségek kapcsolata biztosított mind a tiszta, mind a szennyezett üzemi terület felől
- a boncoló helyiségben, takarító szertároló helyiségben h-m vízvételi hely kerül kialakításra, mindkét helyiségben tömlővéges csatlakozással kiépítve
- a telep területén tilos a dohányzás

Szellőztetési technológia

A jó levegő a technológiai előírásoknak megfelelő hőmérsékletű és páratartalmú, pormentes és káros gázokat csak minimális, a madarak egészségét nem veszélyeztető koncentrációban tartalmazhat. A szellőztetés az eredményes baromfi tartás egyik legkritikusabb eleme. A megnövekedett igények miatt a jó szellőztetés az utóbbi időben különösen fontos tényezővé vált.

Takarmányozási, itatási technológia

A takarmányt a cég saját takarmánykeverőiben állítja elő, a telepített fajta technológiai leírásában szereplő beltartalmi értékeknek megfelelően. A takarmányt a gépkocsikról közvetlenül az ólak mellé adagoló szerkezettel ellátott zárt silókba fejtik át, ahonnan a minden ólban telepítésre került spirális behordóval szállítják a takarmányt az ólakban levő etető helyekre. A takarmány szállítás a rendszer segítségével gyorsan, mérlegen keresztül, zárt csatornán halad. A mérlegrendszer segítségével a takarmány fogyasztás állandóan figyelemmel kísérhető.

Az itatáshoz szükséges vizet a telephelyen mélyfúrású kútból biztosítják, szopókás, zárt technológiájú rendszer segítségével. A víz minőségét rendszeresen ellenőrzik. A szopókás itatási technológia lehetővé teszi a víz gazdaságos kiadagolását, megakadályozva a víz alomra kerülését.

Állategészségügy

A baromfi telepek higiéniája és állategészségügyi helyzete az eredményes baromfitartás és a környezet egészségügy egyik legfontosabb eleme. A telep fertőzöttsége esetén a fertőzés áttekinthető a környező telepen kívüli területekre is, s emberre, állatra is veszélyt jelenthetnek.

A környezet veszélyeztetésének feltétele, a járványügyi helyzetének és helyi adottságoknak megfelelő preventív állategészségügyi program következetes végrehajtása. Ezt a programot a tulajdonos a telep állatorvosával közösen alakította ki, s az állatorvos felügyelete mellett hajtják végre, s tartják folyamatos ellenőrzés alatt.

Ennek keretében a következő legfontosabb intézkedések vannak érvényben:

- A telepet zárt kerítéssel vesszük körül, a személy és gépjármű forgalmat minimalizálták.
- A telepre csak a technológiai célokat szolgáló gépkocsi hajthat be.
- A telepre csak az ott dolgozó és ellenőrző személyek léphetnek be, zuhanyzás és teljes ruhaváltást követően.
- A látogatók számát minimalizálják. A látogatók a nevelő terekre nem léphetnek be.
- A telep ellenőrzésekor, vagy látogatáskor mindig a legfiatalabb állományhoz kell először menni és a legvégén a legidősebb állományhoz.
- Minden istálló bejáratához tiszta, fertőtlenítő oldattal feltöltött tálca van elhelyezve, melyben a lábbelít le kell súrolni, fertőtleníteni, majd az istállóba lépve lecserélni.
- A rágszálók istállóba jutását csapdázással és állatgyógyászati készítményekkel, s az épület állandó karbantartásával, a nyílások elzárásával akadályozzák meg.
- Az elhullott állatokat és a veszélyes hulladékokat a telep szélén kialakított veszélyes hulladék gyűjtő épületben gyűjtik, s a fehérje feldolgozó vállalat és más, engedéllyel rendelkező szakképzett részére rendszeresen átadják elszállításra. A hulladék szállító gépkocsi a szállítás során a szállítási útvonal és a gyűjtőhely elhelyezéseinek következtében nem lép be.
- Az állomány rendszeres vakcinázását szigorú előírások betartása mellett az állatorvos irányításával végzik.

Trágyaeltávolítása, takarítás, fertőtlenítés, almozás:

A baromfi elszállítás után meg kell kezdeni az istállók általános és teljes takarítását. A kitrágyázáshoz a cég kisméretű homlokrakodó gépet és mezőgazdasági pótkocsit használ, mellyel a szállítást a lehető legrugalmasabban meg tudja oldani. A trágya felpakolás a baromfi ólban történik, így a telep szennyezése minimális.

A kitrágyázást követően az istálló száraz takarítását kell elvégezni a portalanítással kezdve, az épületet „seprű tiszta” állapotba hozva.

A ventilátorkürtöket, a szellőzőnyílásokat, külső és belső falakat le kell takarítani, a maradék takarmányt a silóból el kell távolítani.

Több istálló együttes takarítása esetén a telep bejáratától legtávolabb eső istállóval kell kezdeni a takarítást és a legközelebb található istállóval befejezni.

A száraz takarítás után nagynyomású vizes mosóval kell lemosni az istálló minden felületét, és minden berendezési tárgyat. Kívülről befelé mosnak, így a szennyeződés kívülre nem kerül.

Az épületek csatornáján keresztül a mosófolyadék a gyűjtőaknába jut, ahonnan a szállítást szakcéggel végeztetik el. A mosatást követően végzik el a rovar és rágcsáló irtását.

A mosatás után kell elvégezni az istálló belső felületének mosatás szerű fertőtlenítését, erélyes lúgos fertőtlenítő hatású szerrel. A fertőtlenítés kiterjed a fertőtlenítendő istállóhoz tartozó utakra, öltözők, előterek falára, padlózatára.

A fertőtlenítés után az épületeket lezárják, hogy a fertőtlenített terület már ne szennyeződhessen. Ilyenkor végzik el a kéz és lábfertőtlenítők takarítását és előkészítését. Ettől kezdve a területre csak teljes átöltözés után szabad belépni. Ezek után a KFT utófertőtlenítési technológiája szerint propán-bután gázzal végzett perzseléssel is végez fertőtlenítést.

A fertőtlenítések után befejezik a szerelési munkákat és a berendezések működésének ellenőrzését. A csibék fogadása előtt az istállók légtérét Thermo-Fugger kódosító készülékkel, állategészségügyileg engedélyezett Virocid vagy CID 20 szerekkel fertőtlenítik.

Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Demecser Város Önkormányzata képviselőtestületének 26/2017.(XII.28.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztetethetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

Tájképvédelem

Tájképvédelmi terület övezet nem érinti a tervezett módosításokat. A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése jelentős mértékben nem változik.

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Demecser Város településképeinek védelméről szóló Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2017.(XII.28.) önkormányzati rendelete alapján megfogalmazott településképi előírások összeegyeztethetők a tervezett módosítás során változatlanul maradó településszerkezeti elemekhez. Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.



1. melléklet a 26/2017.(XII.28.) önkormányzati rendelethez



A rendelet 1.sz. melléklete alapján a tervezési terület a „beépítésre nem szánt terület” övezetébe tartozik.

Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2017(XII.30.) önkormányzati rendelete alapján a tervezési terület településképi szempontból nem minősül meghatározó területnek.

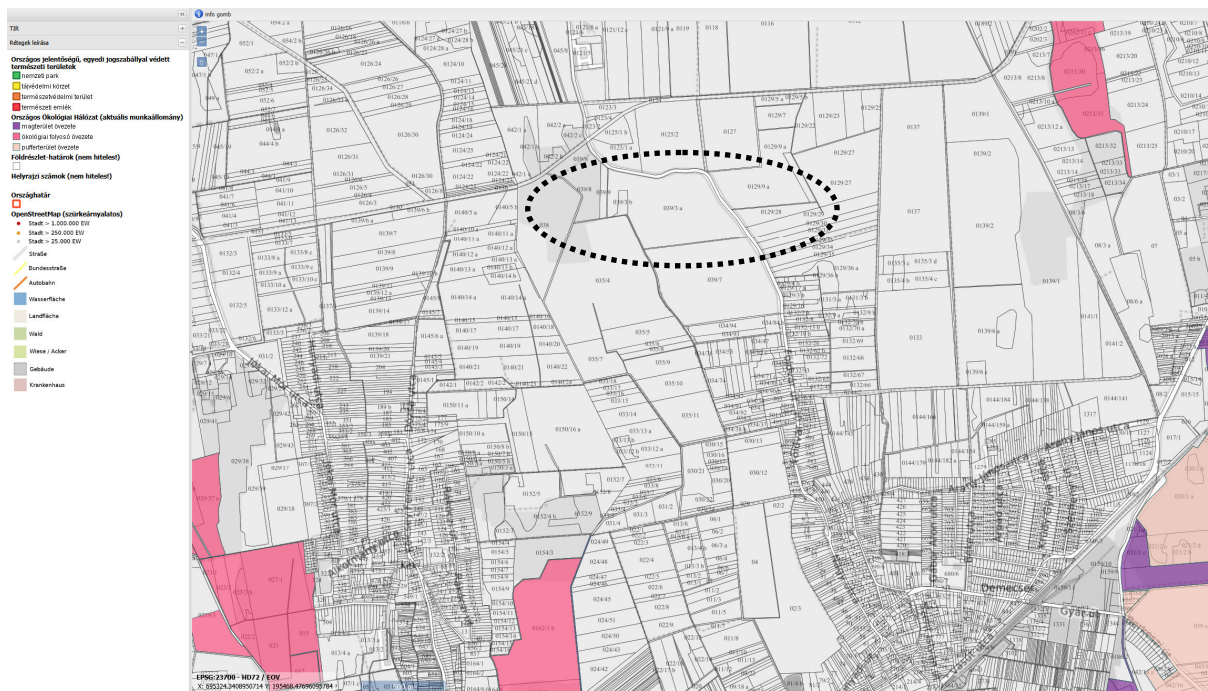
Hatásterület meghatározása

Demecser Város 0124 hrsz-ú csatorna – 032 hrsz-ú csatorna – 037 hrsz-ú csatorna – 38138 sz. Várhegy bekötő út – 0129/10 hrsz-ú út – 0130 hrsz-ú árok által határolt tömb.

A jelenlegi állapot elemzése

A táj jellege ökológiai szempontból kultúrtáj. A természetes elemek hiánya a növényzetet szegényessé és egyhangúvá teszi. A tervezési területet mezőgazdasági területek határolják.

A tevékenységgel érintett terület közvetlenül nem érint sem országos jelentőségű védett természeti területet, sem NATURA2000 területet, sem a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezeteit, sem egyéb természetvédelmi oltalom alatt álló területet.



Természetvédelmi térkép, forrás: OKIR

Hatásfolyamatok az üzemelés folyamán

A tervezett tevékenység üzemelési stádiuma is terhelést jelent a terület élővilágára nézve. Az itt élő zavarástűrő állatfajok a forgalomból adódó terheléseket, az állandó emberi jelenlétet már megszokták, életfeltételeiknek számottevő megváltozása, ill. romlása nem várható – legfeljebb a mezőgazdasági területek, mint táplálkozási területek szűnnek meg. A biológiailag inaktív felületek aránya a termőtalaj letermelése után tovább nem növekszik, a szegélyeken megmaradó növényzet károsodásával nem kell számolni. Ez a levegőszennyezés a jelenlegi állapotokhoz képest nem jelent számottevő változást az állat- és növényvilág itt élő fajai számára, hiszen a tervezési terület közelében haladó utak forgalma jelenleg is igen nagy. Fontos, hogy az esetlegesen szennyezett csapadékvíz élő vízfolyásba történő bekerülése megakadályozható legyen. Az üzemelés időszakában a nem használt részein meg kell akadályozni a túlzott gyomosodást (parlagfű!). Erre a legjobb módszer a vegetációs időszakban a rendszeres kaszálás.

A táj és épített környezet védelme

Műemlék épületet, egyedi tájértéket, ill. tájképvédelmi szempontból jelentősebb területet a tervezett beruházás nem érint. A területen ismert, feltárt régészeti lelőhely nem található. A jelentősebb tereprendezési munkálatokkal járó beruházás során a tájszerkezet, tájhasználat időszakosan, módosul – ezeket a területeket tájképi szempontból közvetlen hatásterületnek tekintjük. Időszakosan módosulhat a tájhasználat a kivitelezés időszaka alatt az építkezés felvonulási területén, ahol pl. anyagdepóniák, felvonulási épületek, utak, stb. alakulnak ki – amelyek a kivitelezés befejezése után elbontásra kerülnek, a tájképet tovább nem terhelik.

Közvetett hatásterület alatt azokat a területeket értjük, amelyekre a közvetlen hatásterület irányából a keletkező hatások tovább terjedhetnek. A telepítés helyén kívül azokon a területeken jelentkeznek tájképet, településképet befolyásoló hatások, ahonnan a tervezett beruházás még észlelhető. A hatás nagysága erősen függ a távolságtól, a domborzattól, a takarás mértékétől és milyenségétől is.

Általánosságban elmondható, hogy a tervezett létesítménytől távolodva a látványi hatások csökkennek, tehát a távolabbi lakott területek felől már mérsékeltten jelentkeznek. A közvetett hatásterület a fentiek miatt pontosan nem meghatározható, de jellemzően nem nagyobb egy 200 m-es területsávnál.

A tervezett létesítmény elsődleges hatásai: terület-felhasználásból adódó mezőgazdasági területcsökkenés és a tájkép-változás. A kivitelezés stádiumában a megszüntető, átalakító hatások dominálnak, amelyek jellemzően csak a tervezett beruházás területén jelentkeznek. A tervezett létesítmény üzemelési időszakában várható hatások a kivitelezés hatásaitól alig különböznek, a beruházás helyétől nagyobb távolságban már nem jelentkeznek.

Levegő védelme

Légszennyezést okoz a gépek működésénél a kipufogógázok káros anyaga, illetve az esetleges porképződés. A szállító útvonalak locsolásával a kiporzás meggátolható.

Zajvédelem

Az üzem működése során két tevékenység zajterhelésével kell számolni: a működésből és a szállításból eredő zajterheléssel. A zajterhelés hatástávolságának megállapításánál alapul vettük a 284/2007 (X. 29.) Korm. rendelet:

6. § (1) A létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületének (a környezeti zajforrás hatásterületének) határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó zajterhelés:

d) zajtól nem védendő környezetben – gazdasági területek kivételével – egyenlő a zajforrásra vonatkozó, üdülőterületre megállapított zajterhelési határértékkel,

Az üzem területén csak nappali időszakban tehát 6-18 óra között folyik tevékenység.

A termőtalaj védelme, a felszín alatti víz védelme

A termőtalaj védelmét, a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet szabályozza. A talaj- és vízvédelem területén is alapkövetelmény, hogy a környezethasználat során a tevékenység, a létesítmény a lehető legkisebb kockázatot jelentse a talajra, a földtani közegre, a felszíni és a felszín alatti vizekre. A talaj, a földtani közeg és a vizek védelmét számos rendelet biztosítja szigorúan meghatározott minőségi és eljárási követelményekkel. Ezeket a jogszabályokat mind a kivitelezésnél, mind a működtetés során be kell tartani.

Az tény, hogy mind az építés, mind a működtetés jelentős terheléssel közvetlen és közvetett hatásokkal nem jár. A nagyterjedésű burkolt felület alapvetően megváltoztatja a vízháztartást, hiszen jóval kisebb marad az a természetes borítású felület, ahol a csapadék be tud szivárogni a talajba, illetve a kőzetbe. A beépítéssel, építményekkel, burkolattal fedett területek természetesen megjelennek a talajra, talajvízre fokozottabb kockázatot jelentő egyéb művi elemek, mint a földalatti tartályok, a szennyezett vizeket összefogó, tisztító rendszerek, és a létesítmény funkciójából eredő különféle hulladékok. A térburkolatot, a burkolat lejtését úgy kell kialakítani, hogy az esetlegesen elfolyó üzemanyag, a szennyezett olajos mosóvíz, a szennyezett csapadékvíz ne juthasson rá a környező növényzetre, talajfelületre. A burkolt felületen keletkező szennyezett vizek elvezetését, kezelését, burkolt árokka és megfelelő szűrőberendezések alkalmazásával kell megoldani. Kiemelt figyelemmel a környezet aránylag magas talajvíz-szintjére, a létesítmény területéről csak a jogszabályi előírásoknak megfelelő minőségű felületi víz, csapadékvíz, szennyvíz bocsátható a befogadóba.

Veszélyes anyag, hulladék – kockázatos anyag – elhelyezésére nem kerül sor.

Felszín alatti vízbe sem közvetlenül, sem közvetve nem történik bevezetés.

Az ivóvizet palackozott víz formájában biztosítják. A tisztálkodáshoz vezetékes vízből vett tartályban tárolt vizet biztosítanak. A keletkezett szennyvizet gyűjtőedényben összegyűjtik és elszállítják.

Tűzveszély elleni védekezés

A területen üzemelő gépeket tűzveszély szempontjából be kell sorolni és a besorolást a gépeken el kell helyezni. A gép esetleges tűzoltásához kézi poroltó készüléket kell alkalmazni. A készülékek számát, elhelyezését az üzemi utasítások tartalmazzák.

Kommunális hulladék

A területen a dolgozók étkezése és egyéb szociális tevékenysége során keletkezett hulladék erre a célra rendelt konténerben kerül gyűjtésre, melyet a helyi hulladékszállító társaság biztosít és rendszeresen elszállít.

Összefoglalás

A vizsgált terület környezetében lévő területek erdő és mezőgazdasági művelés alatt állnak. A területen a földtani közeg és a talajvíz környezeti állapotát károsító (szennyező) tevékenységről nincs tudomásunk.

Az építési munkálatok során a felső földrétegek eltávolítása esetén a talaj és a talajon keresztül talajvíz is szennyeződhet. Ennek elkerülésére érdekében a földmunkagépek és az építési eszközök műszaki és környezetvédelmi vonatkozású ellenőrzésére, kiválasztására fokozott figyelemmel kell lenni.

A területen esetlegesen bekövetkező balesetekből vagy a munkagépek, berendezések, szállító járművek meghibásodásból származó kenő-és üzemanyagok talajra kerülése esetén az elfolyt szennyezőanyagokat az átitatott közeggel (talaj) együtt haladéktalanul zárt tároló edénybe össze kell gyűjteni és a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint kell kezelni. A területen csak kifogástalan állapotú munkagépek és zöldkártyával rendelkező szállítóeszközök alkalmazhatók a szennyezés elkerülése érdekében.

A letermelendő humuszos termőtalajokat a Humuszgazdálkodási terv alapján, a helyszínen létrehozandó zöldterületek kialakításánál kell hasznosítani. A fel nem használt humuszos talajtömegek elszállításáról és felhasználásáról az illetékes Növény egészségügyi- és Talajvédelmi Állomás szakvéleményének kikérése után lehet intézkedni. Szennyezett talaj a tervezett területhasználat alapján nem várható. A havária események elhárítására üzemi kárelhárítási tervet kell készíteni a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 45.§-a (8) bekezdésének a) pontjában továbbá a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV.26.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően. A kárelhárítási tervben szabályozni kell a környezeti károk forrásának megszüntetésére és a károk felszámolására hozandó intézkedéseket, az elhárításban résztvevő személyek és eszközök listáját, valamint az esemény dokumentálásának a módját, az értesítendő felelősök és hatóságok körét.

Az esetleges balesetekből keletkező havária eseményekre részletes Intézkedési tervet (Havária terv) kell készíteni, és az abban foglaltakat a legmesszebb menőkig be kell tartani. A tevékenység katasztrófavédelmi és beavatkozási tervet nem igényel.

Mezőgazdasági üzemi területek (különleges üzemi területek) kialakítása

Környezeti célok között szerepel, hogy a megvalósítás után az üzemelés megkezdésével a levegő minőség állapota ne romoljon. A telephelyeken folytatott tevékenységek (állattartás, terményszárítás) által keltett szaghatások, valamint zaj a környéken élőket ne zavarja. Tervezési területen állattartás nem megengedett. A folytatott tevékenység során felszín alatti közeg ne szennyeződjön. A tevékenység során itt dolgozók gépei, másoknak kárt ne okozzanak. Várhatóan a már meglévő ingatlanok tulajdonosai tevékenységeik fejlesztését kívánják előirányozni a jövőben, támogatási rendszerek igénybevételel.

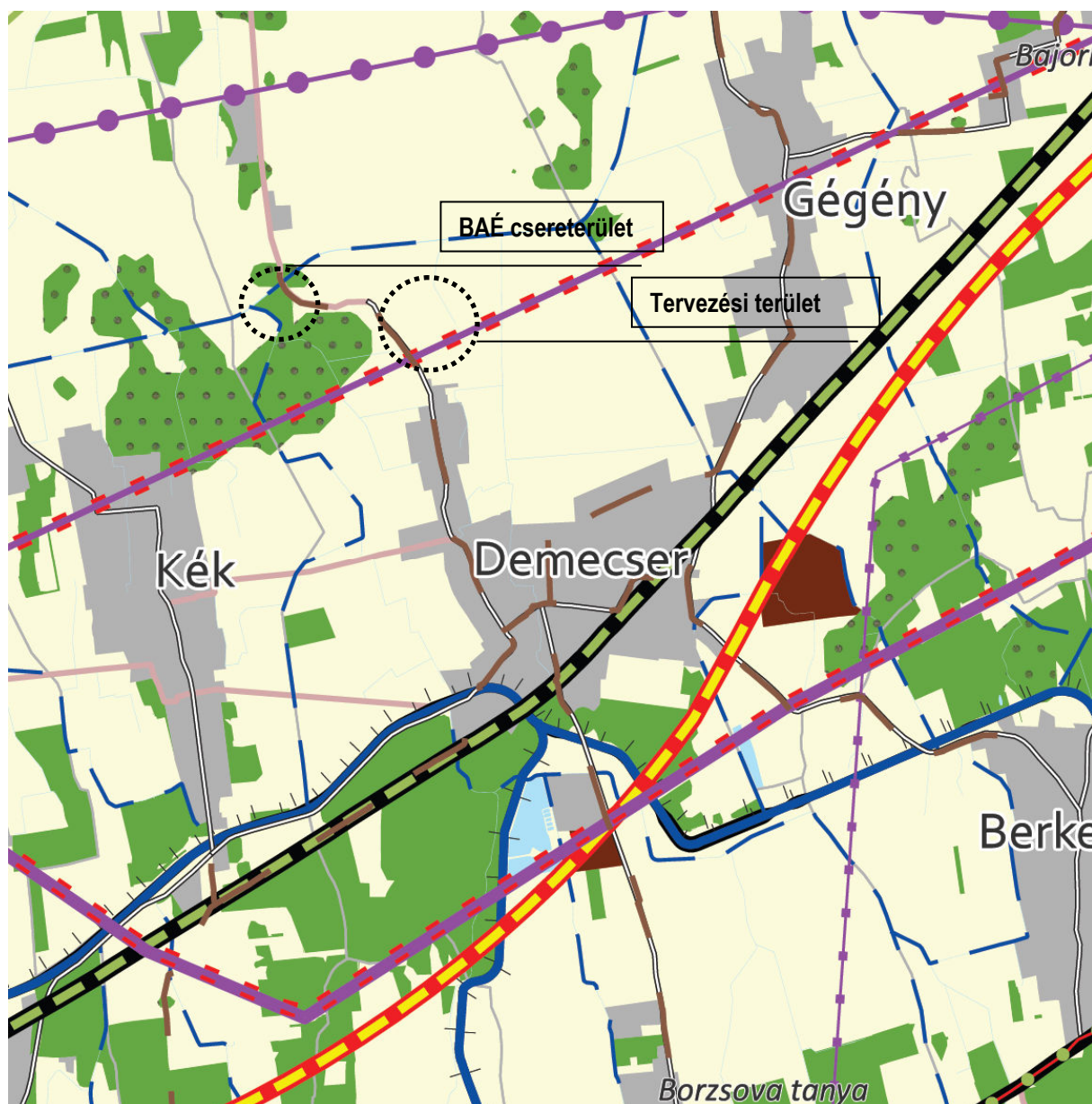
A módosítás elsődleges célja, a településfejlesztés számára megfelelő feltételek biztosítása, valamint annak infrastrukturális kiszolgálásához szükséges funkciók, a működéséhez szükséges területbiztosítás. Másodlagosan a település fekvésének a jelenleginél jobb kihasználásával, a fejlődéséhez szükséges vállalkozások megtelepedéséhez szükséges gazdasági területek biztosítása, ezzel a foglalkoztatás, valamint a helyi iparüzési adóból származó bevételek növelése. Harmadszor az időközben megváltozott szerkezeti állomány megfelelő szintű lekövetése, valós állapot bemutatása.

A fenti feltételeknek a tervezett módosítás megfelel!

Magasabb rendű tervek előírásai

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban MTrT)



Megyei szerkezeti terv

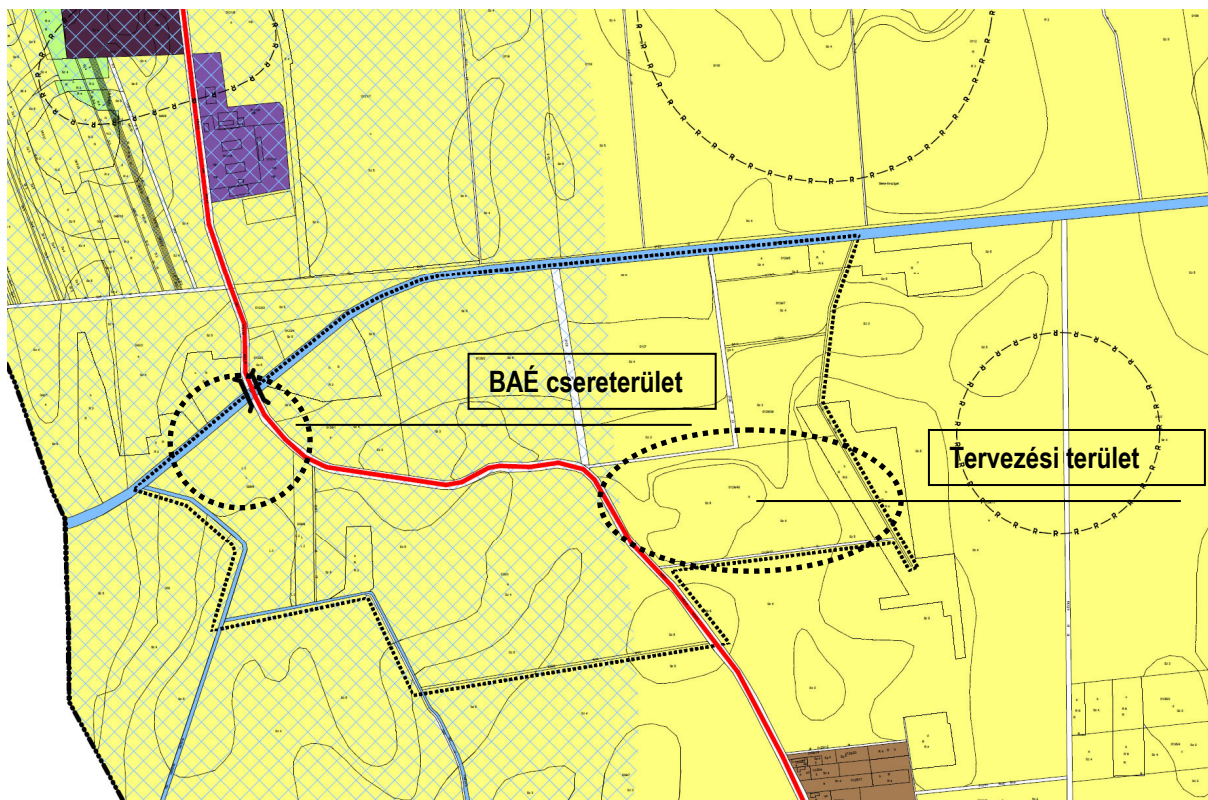
1. Erdőgazdálkodási térség (BAÉ csereterület)
2. Mezőgazdasági térség (tervezéssel érintett terület)
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

A településrendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A hatályos jogszabályi környezet

A településen jelenleg a következő településfejlesztési, -rendezési eszközök vannak hatályban:

Demecser Város Önkormányzata a 74/2005 (VII. 29.) számú határozat, Demecser Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról

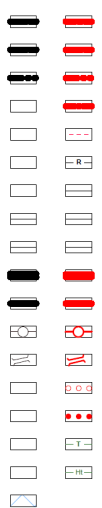


Jelmagyarázat:

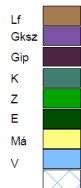
Vonalas szabályozási elemek:

országhatár
közigazgatási határ
belterületi határ
beépítésre szánt terület határa
védtávolság határa
régészeti terület határa
rekultiválendő terület határa
nagy nyomású gázvezeték
villamos energiahálózat
országos mellékút
jelentősebb összekötő és mg. út
jelentős szintbeni csomópont
különszintű kereszteződés
önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
önálló gyalogút tengelye
természetvédelmi terület
helyi természetvédelmi terület határa
elvízrel elöntött terület

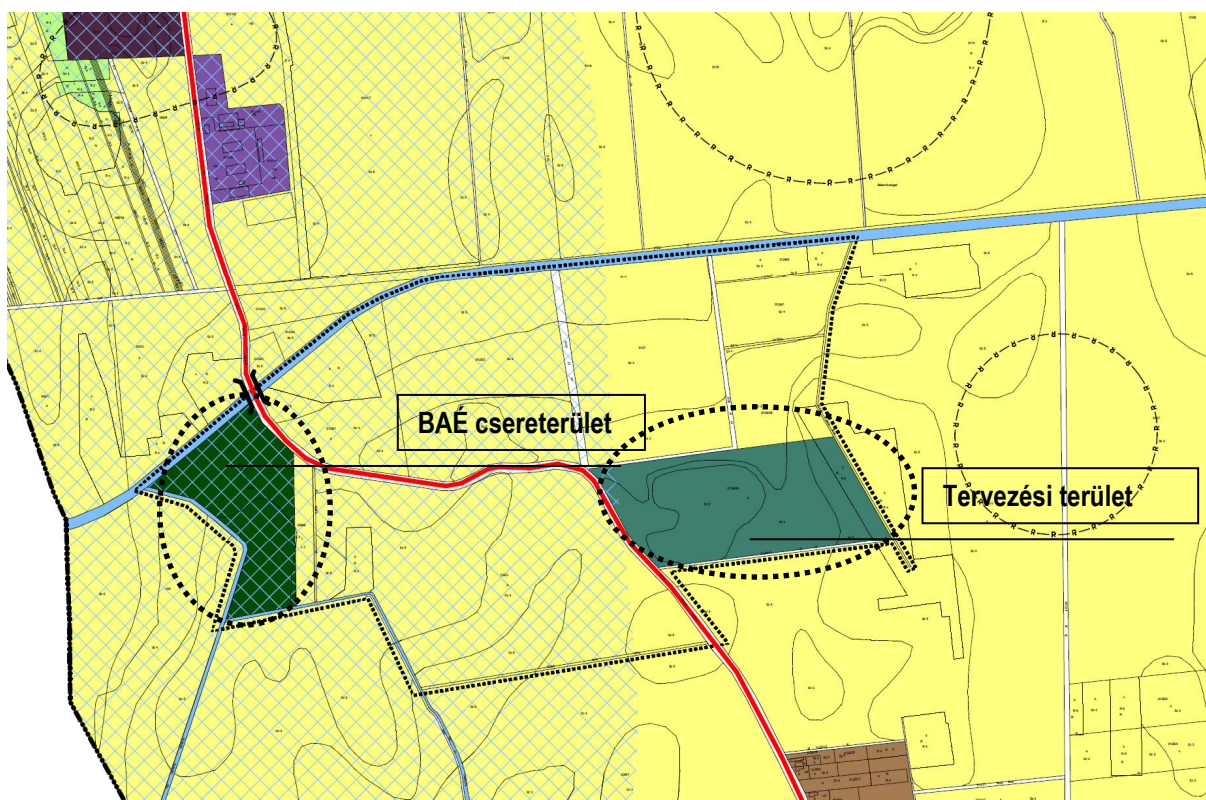
Meglevő Tervezett



Falusias lakóterület
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
Ipari gazdasági terület - egyéb
Különleges terület
Zöldterület (közpark)
Erdőterület
Mezőgazdasági általános terület
Vízgazdálkodási terület
Elvívvel elöntött terület



Tervezési terület, BAÉ terület hatályos településszerkezeti terv



Tervezési terület, BAÉ terület tervezett állapot településszerkezeti terv

Hatályos településszerkezeti terv leírása és a javasolt módosítás

Mezőgazdasági üzemi terület Kmű

Mezőgazdasági üzemi terület a meglévő mezőgazdasági üzemközpontok (majorok) területe, ahol a mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi épületek koncentrált fejlesztését biztosítani kell. Mivel a terv vonatkozásban új terület-felhasználási kategóriáról beszélünk, amely a terület jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összhangban van, ezért településszerkezeti változás indokolt.

- **0129/40 hrsz-ú ingatlan területe**

Biológiai aktivitásérték számítás

Területfelhasználás	Hatályos terv terület(ha)	Ért. Mutató	Pontszám	Területfelhasználás	Tervezett állapot terület(ha)	Ért. Mutató	Pontszám
Tervezett módosítás 0129/40 hrsz							
Mezőgazdasági ter.	12,7358	3,7	47,12246	Különleges terület	12,7358	0,7	8,91506
Általános				Mezőgazdasági üzemi			
Má				Kmű			
BAÉ visszapótlás területe 039/8 hrsz							
Mezőgazdasági ter.	7,4863	3,7	27,69931	Erdőterület	7,4863	9	67,3767
Általános				Gazdasági			
Má				Eg			
Összegzés	20,2221		74,82177	Összegzés	20,2221		76,29176

101,964655 %, azaz megfelel!

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

követelmény:	MaTrT.12. § (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.
követelmény teljesülés:	Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges besorolású A módosítás során: - + 12,7358 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - + 7,4863 ha új erdőterület jön létre
követelmény:	OTrT.12. § 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.
követelmény teljesülés:	Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges besorolású A módosítás során: - + 12,7358 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - + 7,4863 ha új erdőterület jön létre Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: 3,1839 ha. A 7,4863 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket ezért a feltétel teljesül.

Demecser Város Önkormányzata 15/2005 (VIII.1.) KT. sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati-rendeletek között megtekinthető. Azóta egyszer került módosításra a hatályos TRT. A tervezett TRT. módosítás a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és szabályozási tervet érinti.

A tervmódosítás célja, tervezési terület

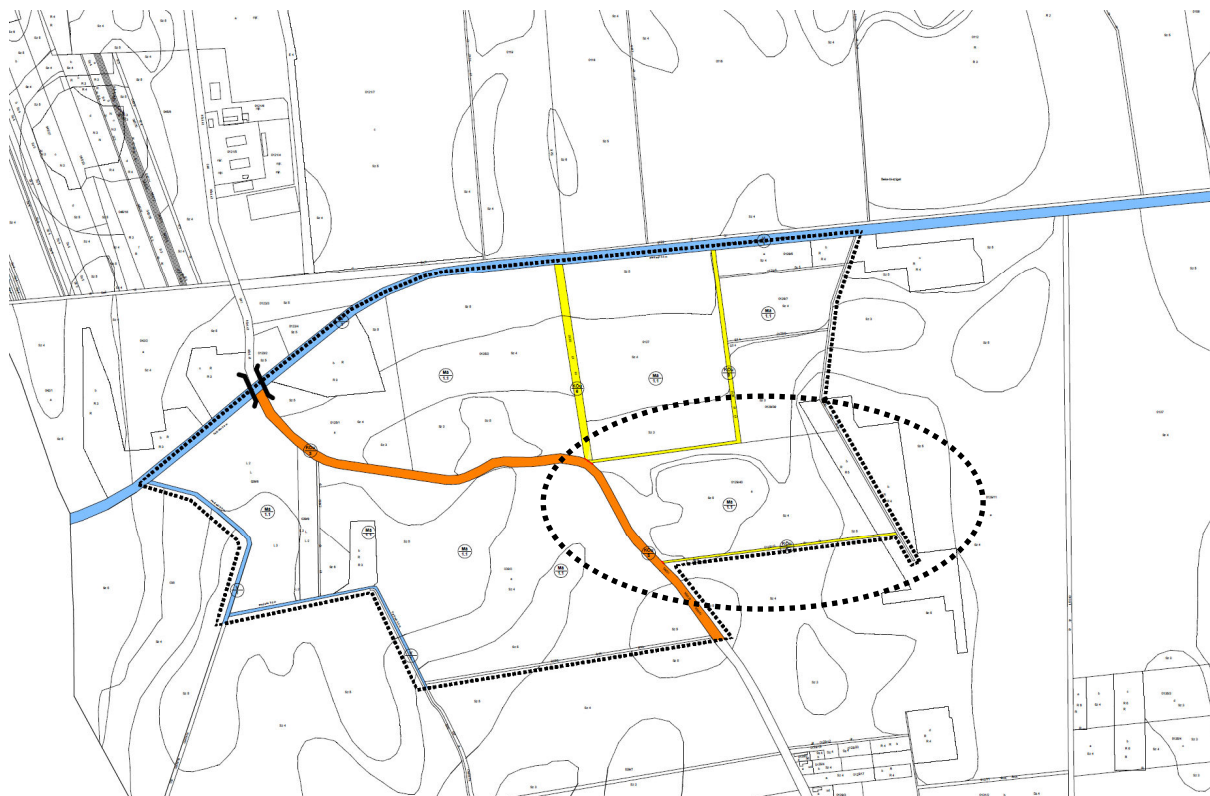
A Liver-Land Kft. 6230. Soltvadkert, Szentháromság u. 76.– megbízta a Klinker Kft – Debrecen, Liszt F. u. 7-9. – Sipos Gyula tervező szakmérnököt az Demecser 0129/40 hrsz-ú ingatlanra egy 12 istállós Baromfi brojler telep telepítési terveinek elkészítésével. A Demecser Város 0129/40 hrsz-ú ingatlan külterületi mezőgazdasági terület, mezőgazdasági művelés alatt nem áll. A terület felszíne viszonylag sík, rendezett, üres, beépítetlen. A tulajdonosi kör a telepen új, korszerű állattartási technológiával egy baromfi nevelő telepet tervez kialakítani. A brojler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is. A fenti célok megvalósításához kérelmezni kívánja a terület településrendezési terv módosítását. Ehhez a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má1.1) besorolást, különleges mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel: Kmű) besorolásra szeretné módosíttatni.

A javasolt HÉSZ előírások a tervezési terület vonatkozásában

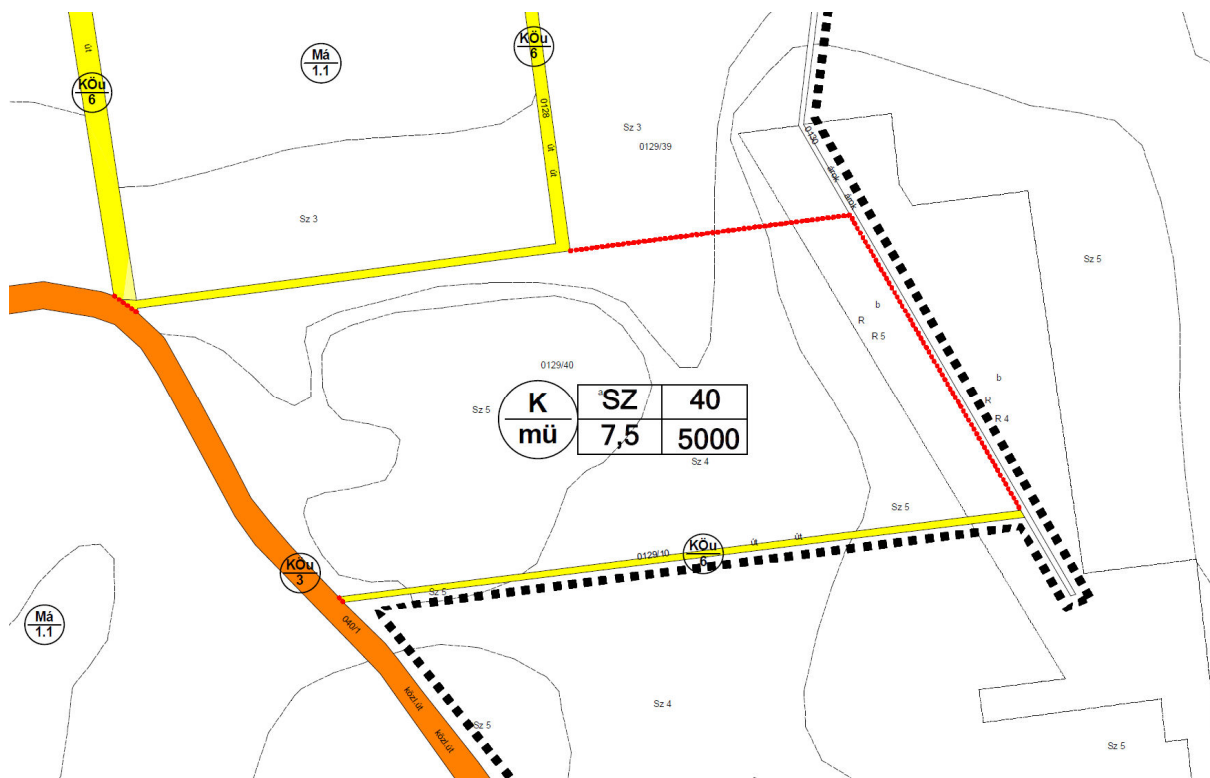
4. A különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű), melyen a jelentősebb mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú mezőgazdasági-ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges, illetve a mezőgazdasági tevékenységhez kötődő élelmiszer-gyártó, -feldogozó, és energia-termelő építmények helyezhetők el. Az övezetben kijelölt védelmi övezet területén belül új lakóépület, üdülőépület, oktatási-, nevelési célú, egészségügyi-, szociális-, és igazgatási épület nem építhető

A Kmű építési övezet beépítési előírásai a következők:

- | | | |
|----|--|---------------------|
| a. | Övezet jele: | Kmű |
| | Beépítési mód: | szabadonálló |
| | Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 7,5 m |
| | Megengedett legnagyobb beépítettség: | 40% |
| | Legkisebb telekterülete: | 5000 m ² |
| | Legkisebb telekszélesség (m): | 40 m |
| | Legkisebb telekmélység (m): | 50 m |
- b. A zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével lehet engedélyezni. Kivételt képez a 0184 hrsz-ú út – 0177 hrsz-ú út – 0179 hrsz-ú út által határolt tömb, melynél a szabályozási terv szerint kell kialakítani a beültetési kötelezettségű területet. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.
- A telek beültetési kötelezettséggel érintett zöldfelületébe nyúló meglévő épület, ha a szabályozási terv másként nem jelöli:
- ba. felújítható,
 - bb. lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
 - bc. lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
 - bd. a tetőtér beépíthető, térfal építése megengedett,
 - be. illetve a meglévő épület a beültetési kötelezettséggel terhelt terület terhére bővíthető, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.
- c. Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el
- 1. lakóépület
 - 2. egyházi, szociális, kulturális és sportolási célú épület és építmény.



Tervezési terület hatályos szabályozási terv



Tervezési terület tervezett állapot szabályozási terv – részletes

A tervmódosítás célja, BAÉ csereterület

A biológiai aktivitásérték (továbbiakban BAÉ) visszapótlására a 039/8 hrsz-ú általános mezőgazdasági területbe (övezeti jel: Má) sorolt ingatlanok, gazdasági erdőterület (övezeti jel: Eg) átsorolása javasolt, mivel az érintett terület az országos erdészeti adattárba 53/A1 sz. területbe sorolt, tehát országos erdészeti adattár része.

A tervezett településrendezési terv módosítással a hatályos településszerkezeti terv is változik, új beépítésre szánt terület – különleges terület bővítése kerül kijelölésre. Mindezek alapján a „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban OTvT) 12.§-a az irányadó. Mivel új beépítésre szánt területet jelölünk ki, ezért az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület övezetbe sorolunk vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. A Város közigazgatási területén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek. A módosítás során ezért ilyen csereterület nem áll rendelkezésre. Az OTvT 12. § b) szerint, 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. Mivel különleges beépítésre nem szánt terület kerül bővítésre, ezért az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os zöldterületi kompenzációt alkalmazunk.

A hatályos HÉSZ előírások a BAÉ terület vonatkozásában

Erdőterületek

(1) Az erdő céljára szolgáló területeket a szabályozási terv jelöli ki.

(2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

Ev	védelmi célú erdő, mezővédő erdősáv
Eg	gazdasági célú erdő
Egk	korlátozott gazdasági célú erdő

(3) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.

Ev	védelmi célú erdők:
----	---------------------

Védelmi erdőövezet általában védelmi rendeltetésű (pl. iparterületet vagy közműlétesítményt körülvevő, ill. jelentős közlekedési területek: főutak, vasúti területek mellett húzódó) erdők területe.

Az övezetben tarvágást nem lehet alkalmazni.

Az övezet területén csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű-építmények helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.

Eg	gazdasági célú erdő
----	---------------------

A gazdasági erdőövezet az általában gazdasági rendeltetésű erdők területe, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.

Az övezet területén elhelyezhetők:

- az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények,
- szolgálati lakó- és szállásépületek, órházak és ezek melléképítményei (pl. erdészház, munkásház stb.),
- vadászház,
- oktatási-kutatási építmények,
- közlekedési és szállítási építmények

Egk	korlátozott gazdasági célú erdő
-----	---------------------------------

A korlátozott gazdasági erdő övezete a természeti oltalom alá eső, elsősorban gazdasági rendeltetésű erdő.

Korlátozott használatú gazdasági erdőn tarvágás még a törvényben előírt területi határig is csak a természetvédelmi hatóság (HNPI) jóváhagyásával végezhető.

Korlátozott használatú, természetközeli állapotú erdőkben csak kisterületű tarvágást (max. 3 ha) szabad engedélyezni, a kocsányos tölgyből több, a magyar kőrisből és szilkekből kevesebb hagyásfát kell megtartani. Az erdő telepítést és az erdő felújítást hazai fajokból – elsősorban tölgyből – és csupán makk vetéssel indokolt végezni.

A vegetatív úton szaporított, klónozott fajokból történő erdő telepítés korlátozott használatú erdőterületen tilos.

Újratelepítésnél mellőzni kell a megszokott tuskózást és talajátforgatást.

