



Demecser Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



*„Telephely
bővítések”*

Tervező:

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

2026

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

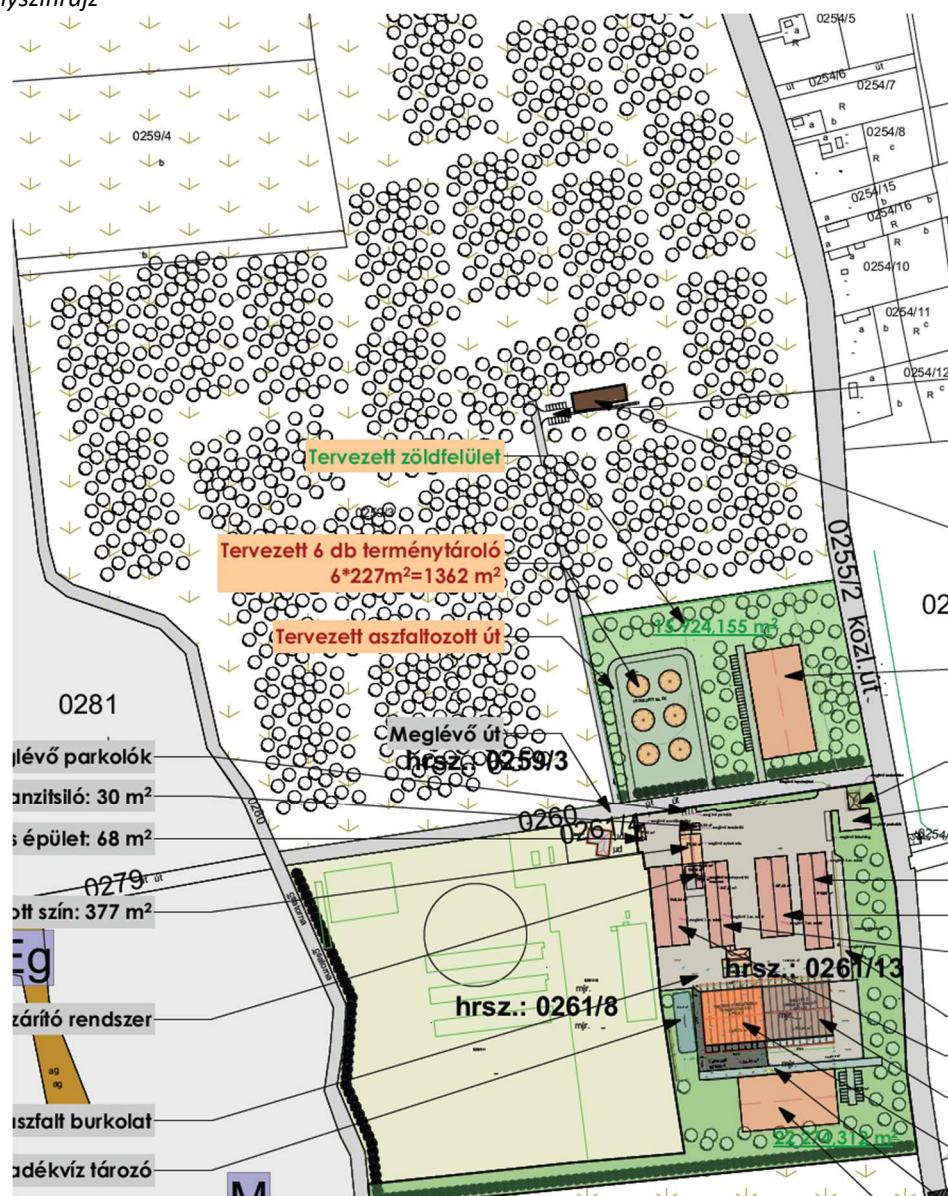
Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Telephely bővítések”

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	9
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	12
2.5.	Rendezési alapelvek	15
2.6.	A településképi követelmények	19
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	21
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	25
4.1.	Közlekedés	25
4.2.	Ivóvízellátás	25
4.3.	Szennyvízhálózat	25
4.4.	Elektromoshálózat	25
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	28
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	26
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	34
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	34
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	34
8.	NYILATKOZATOK	36
9.	ÖSSZEGZÉS	37

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: Terra Art Bt.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

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

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejt 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 Demecser Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

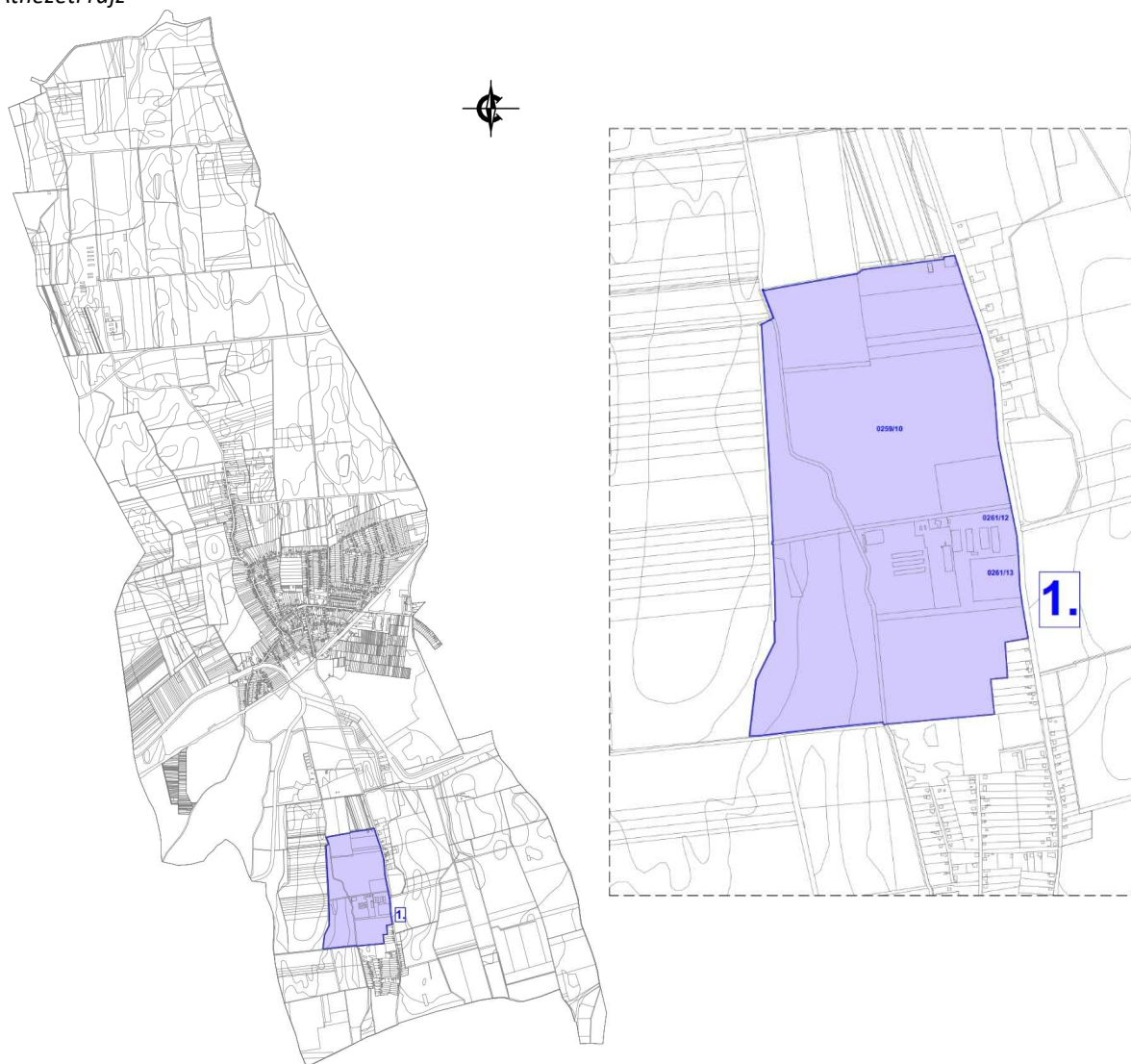
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Demecser Város az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, Kemecei járásban helyezkedik el. A vármegye középső részén, a Rétközben fekszik, a Lónyai-főcsatorna mellett. Központjától különálló településrésze Borzsova, néhány kilométerre délre. Közel azonos távolságra helyezkedik el a vármegyeszékhely Nyíregyházától 23 km-re és a térség másik nagyobb városától, Kisvárdától 26 km-re.

Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 3827-es út, ezen érhető el Nyírbogdány és Dombrád felől is. Székellyel és a 4-es főúttal a 3831-es, Berkessel pedig a 3833-as út köti össze. Szintén a 3831-es út tárja fel Borzsova településrészt is, míg a helység északi részében elterülő tanyavilágot a 38 138-as számú mellékút szolgálja ki. Határszélét délen egy-egy rövid szakaszon érinti maga a 4-es főút és a 4114-es út is.

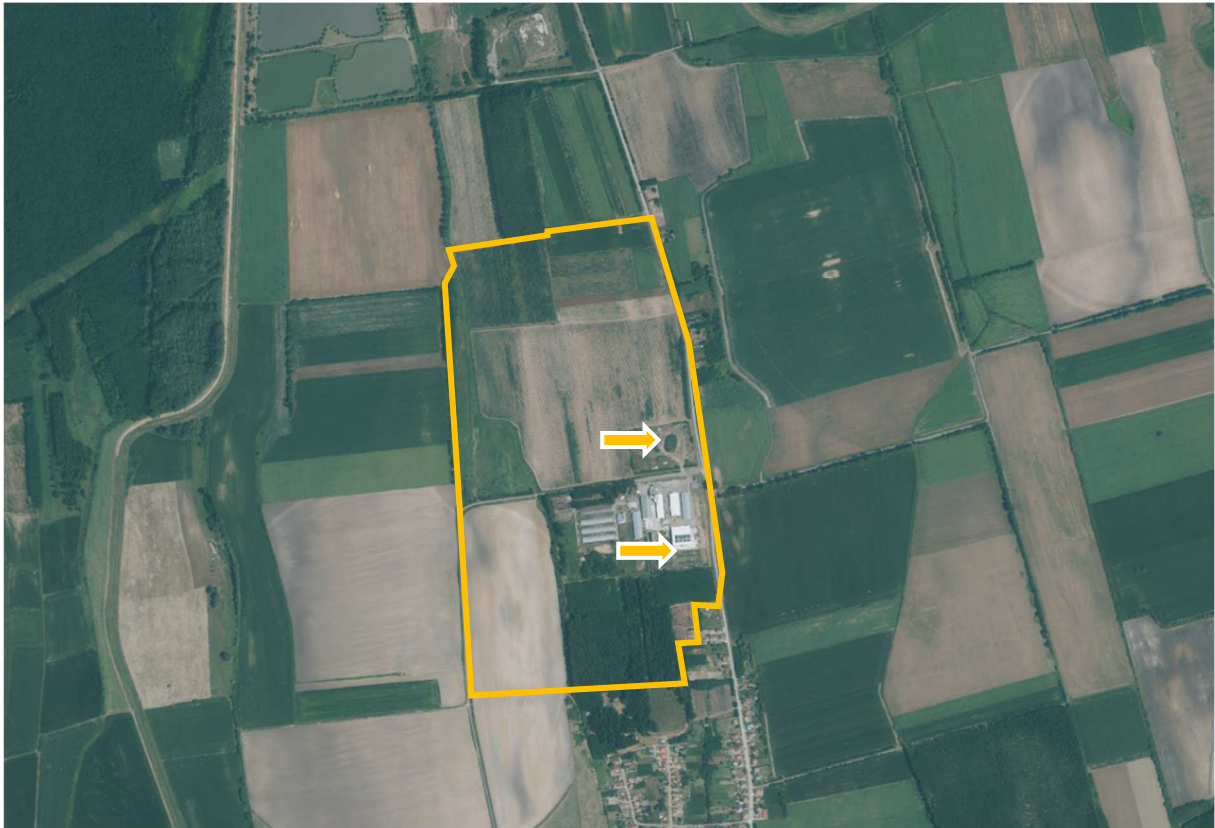
Vonattal elérhető a Budapest–Záhony-vasútvonalon. Demecser vasútállomás a belterület délkeleti szélén helyezkedik el.

Átnézeti rajz



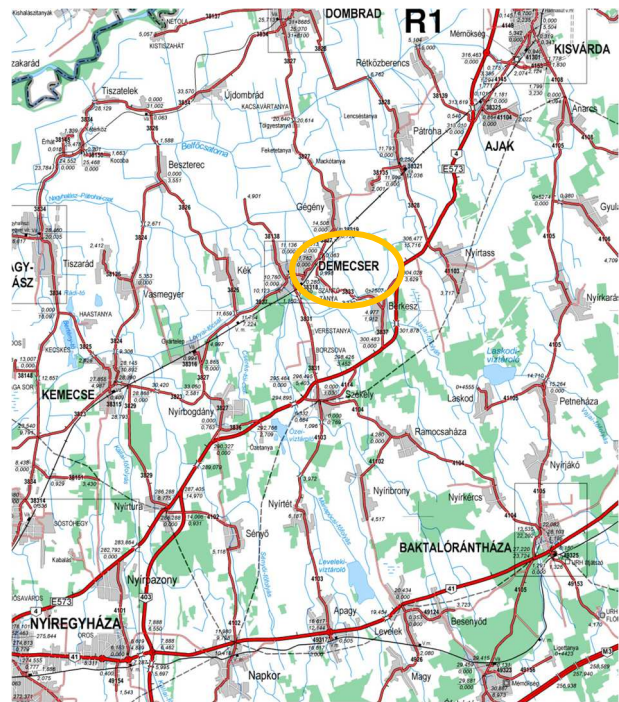
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztések külterületen Borzsova településrésztől északra a 0258/1 hrsz-ú út, a 3831 sz. út (Székely felé), belterület határ, 3289/6 hrsz-ú telek, 0277 hrsz-ú út, 0282 hrsz-ú út, valamint a 0288 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



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

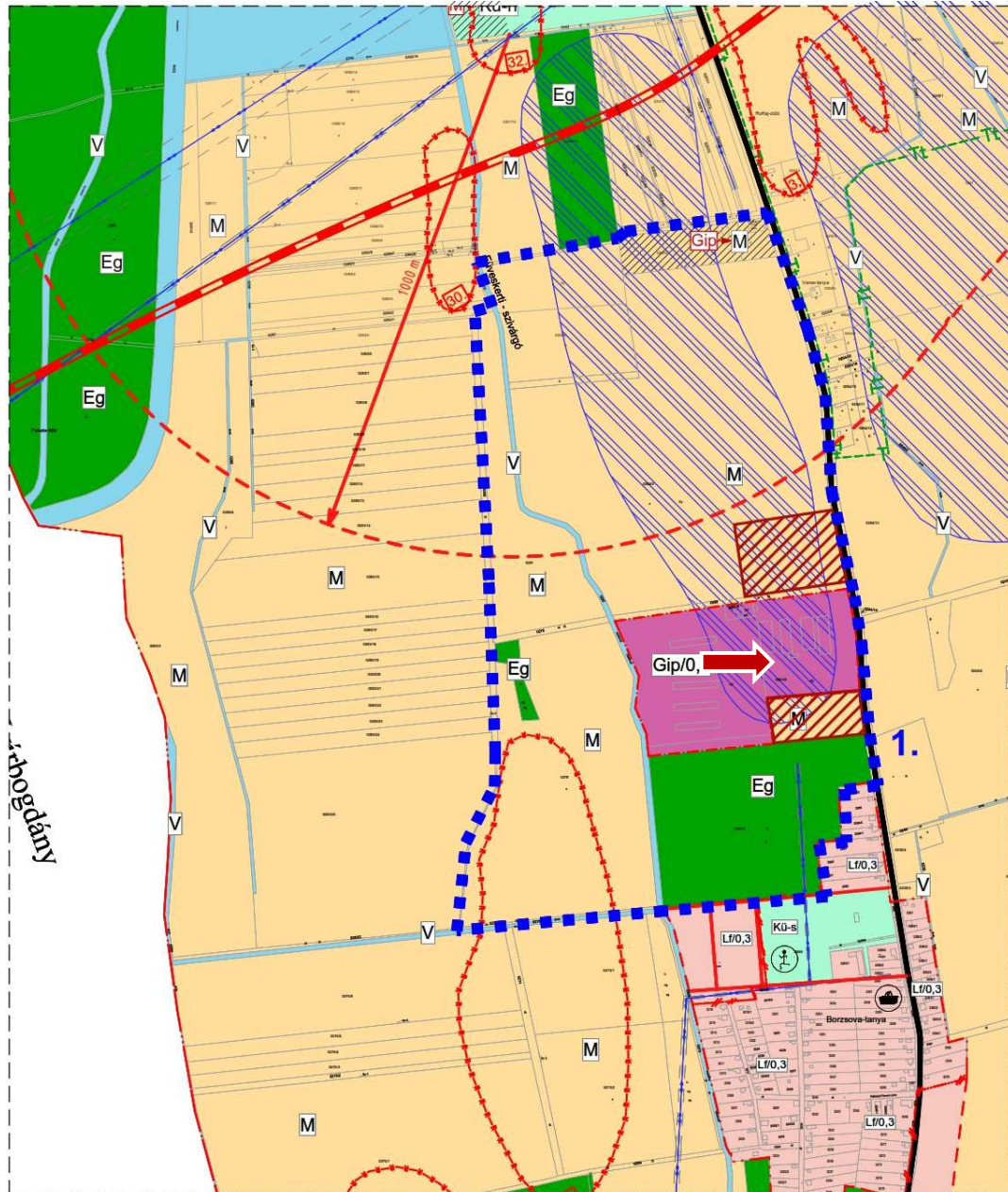
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 74/2005 (VII.29.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Demecser Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

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



(Forrás: Demecser Város Önkormányzata)

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

Beépítésre szánt terület:

- Ipari gazdasági terület (Gip)

Beépítésre nem szánt terület:

- Általános mezőgazdasági terület (M)

„13. §
Gazdasági területek

(1) A város gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és egyéb iparterületek (Gip).

(2) Kereskedelmi szolgáltató terület:

A	Gksz 1...	övezet előírásai:
---	--------------	-------------------

a) Az övezetben nem helyezhetők el az OTÉK 19. § (2) bekezdés 5. pontjában megadott létesítmények.

b) Az övezetben kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 19. § (3) bekezdés 1. pontjában megadott létesítmények.

c) A részben meglévő, illetve tervezett Gksz övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.

(3) Ipari terület:

A	Gip 1...	övezet előírásai
---	-------------	------------------

a) Az iparterület besorolását tekintve egyéb ipar terület.

b) Az övezetben nem helyezhetők el az OTÉK 20. § (5) bekezdés 2. pontjában megadott létesítmények.

c) A tervezett Gip övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni, melyen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni.

(4) Gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	beépítési mód	Kialakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület (m ²)	zöld-felület (%)		
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz 1..	Gksz SZ 40 1.1 7,5-9,5 2500	SZ	50	50	2500	20	7,5-9,5	40
	Gksz SZ 50 1.2 6,0 1200	SZ	40	30	1200	20	6,0	50
Egyéb iparterület Gip 1.. funkcionális övezet	Gip SZ 50 1.1 7,5-12,5 2400	SZ	40 60	60 40	2400	25	7,5-12,5	50
	Gip SZ 30 1.2 7,5 10000	SZ	100	100	10000	30	7,5	30
	Gip SZ 45 1.3 7,5 2000	SZ	50 40	40 50	2000	25	7,5	45
	Gip SZ 30 1.4 7,5-12,5 5000	SZ	50	100	5000	25	7,5-12,5	30

(5) Gazdasági övezetben a megengedett építménymagasságra vonatkozóan csak a felső értékre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(6) Gazdasági övezet előkertjeiben parkoló, parkolóépület és hídmérleg építése engedélyezhető.

(7) Gazdasági terület építési telkein (amennyiben a terv másképpen nem rendelkezik) háromszintes növényállomány telepítendő, amely megvalósítása a használatbavételi engedély feltétele.”

„20. §

Mezőgazdasági területek

(1) Mezőgazdasági területek besorolása:

Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.

Általános mezőgazdasági terület, jele Má.

Korlátozott használatú mezőgazdasági terület, jele Mák.

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

a)	Mk 1..	kertes mezőgazdasági terület övezetei:
1.	Mk 1.1	kertes mezőgazdasági övezet

Beépíthetősége OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.

Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.

b)	Má 1..	Általános mezőgazdasági terület övezetei:
1.	Má 1.1	szántó

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

- új állattartó telepek létesítése csak legalább 1ha-os területen engedélyezhető a szakhatósági nyilatkozatok figyelembevételével. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható legalább 2ha-os területen.

- Mezőgazdasági területek szántó övezete felfelé szabályozott, azaz az alábbi szántó területből történő művelési ág változások jelen rendelet és kapcsolódó terv megváltoztatása nélkül is végezhetők:

2.	Má 1.2	gyep
----	-----------	------

Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.

- Mezőgazdasági területek gyepek övezete felfelé szabályozott, azaz az alábbi gyepek területéből történő művelési ág változtatások jelen rendelet és kapcsolódó terv megváltoztatása nélkül is végezhetők:

- Gyepek területének feltörése, majd ugaron hagyása tilos.

- Beállt gyepek és a gyepesedés folyamatában lévő gyepek talajának forgatása, lazítása tilos.

3.	Má 1.3	gyümölcsös
----	-----------	------------

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.

4.	Má 1.4	nádas, vízállásos terület, vegyes nádas, vízállással tagolt rét
----	-----------	---

Az övezet nem beépíthető.

c)	Mák 1..	Általános korlátozott használatú mezőgazdasági területek a védett természeti területek, természeti területek.
1.	Mák 1.1	szántó

Ide tartoznak a természeti oltalom alatt álló szántó területek (természeti területek és védett területek).

Az övezet nem beépíthető.

- Természetvédelmi oltalom alá eső szántó területen (természeti szántó területen) művelési ág változtatás csak a természetvédelmi hatóság (HNPI) hozzájárulásával lehetséges. A települési építési szabályozás értelmében megengedhető változtatások:

2.	Mák 1.2	gyep
----	------------	------

Ide tartoznak a természeti oltalom alatt álló gyep-területek (természeti területek és védett területek). Beépítése kivételesen az általános gyep-övezetben leírtak szerint, a HNPI eseti szakhatósági hozzájárulásával.

- Amennyiben a természetvédelmi hatóság is azt jóváhagyja védett gyp területeken (természeti gyp területen) a következő művelési ág változtatások hajthatók végre:

3.	Mák	Védett vizes élőhely, nádas
	1.3	

- Ha a védett vizes élőhely „csupán” természeti területként nyilvántartott az előzőek alapján a HNPI jóváhagyásával beerdősíthető.

(3) A szántó és gyp művelési águ területek felfelé szabályozottak, azaz, az alábbi ábrákon a nyilak irányába történő művelési ág változtatás a település külterületén az általános és korlátozott mezőgazdasági szánó és gyp területeken megengedett. A nyilakkal ellentétes irányú művelési ág változtatás jelen terv elfogadása után a településrendezési terv módosítása nélkül nem lehetséges.

Ha a természeti terület ként nyilvántartott szántó, gyp, vagy nádas terület erdősítését a HNPI engedélyezi a terület véderdő övezetbe, vagy korlátozott gazdasági erdő övezetbe sorolandó.”

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

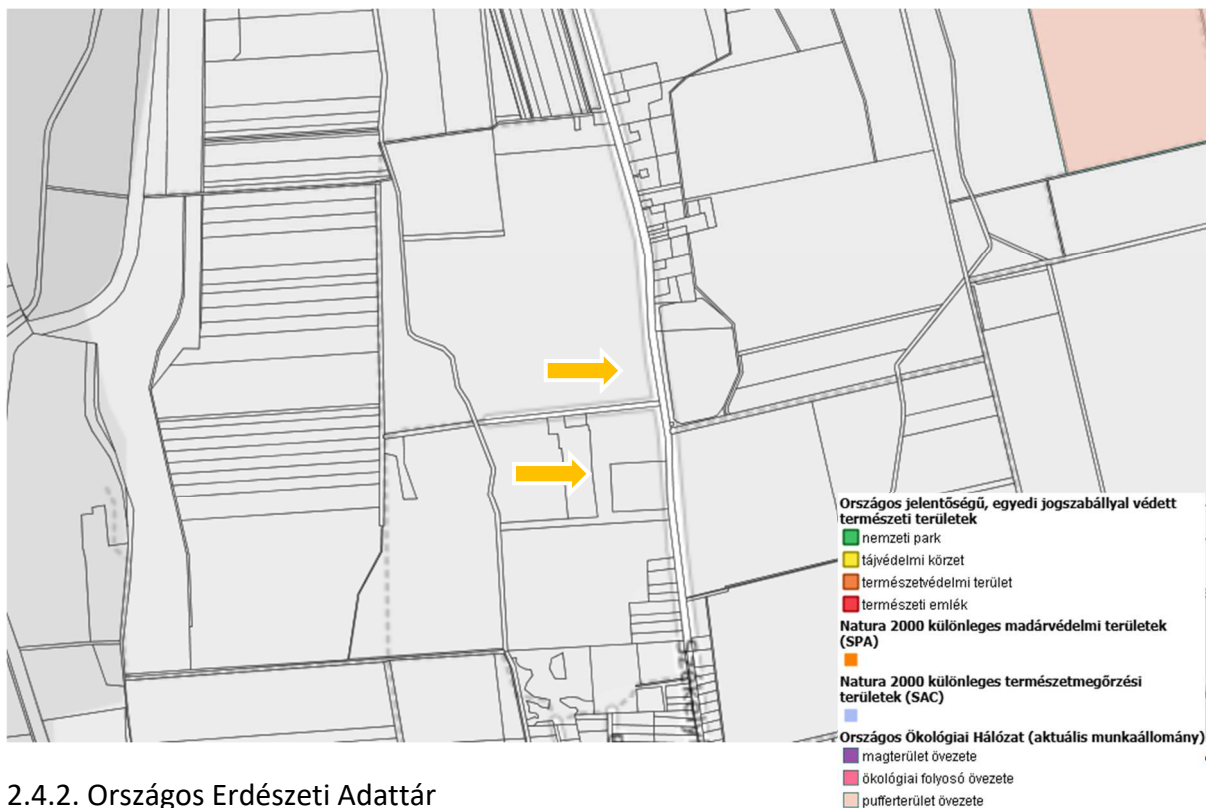
2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel a tervezési terület igen, a beavatkozási terület nem érintett a terület.



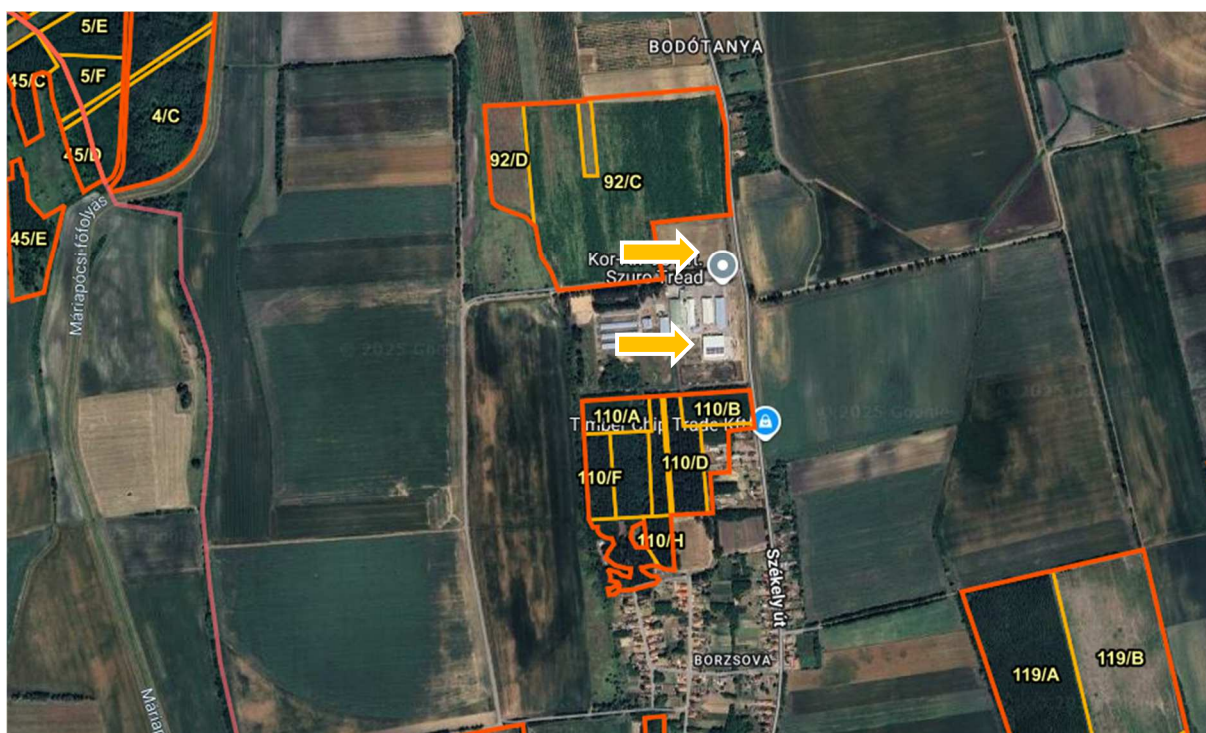
2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területet nem érinti az Országos Ökológiai övezete.



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

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 területnővekmény 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 területnővekmény 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 szomszédos Nyírbogdány településsel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú területek nem érinti a telep befogadására tervezett ingatlant.

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 a fejlesztésnek.

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 – általános mezőgazdasági terület-felhasználás – a 12.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti kompenzációs terület képezi a módosítás alapját.

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	0259/10 0261/12-13	általános mezőgazdasági terület	4,17	12.§ (3) b)	5,21	-
kompenzációs terület(ek)	0259/10	általános mezőgazdasági terület	21,69	OEA	-	21,69

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

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

(1) A zöldterület övezet nagysága

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

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

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

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

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

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

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

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

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

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési

véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra. A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található. A település közigazgatási területén meglévő, fel nem használt mezőgazdasági üzemi terület nem található. Ugyanakkor a tervezett fejlesztés a meglévő kapacitások bővítéseként jönne létre, így az helyhez kötött. Ennek más területre történő áthelyezése jelentős ráfordítási többletet és a telepek közötti logisztika további elkerülhető környezeti terhelést okozna.

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
0259/10 0261/12-13	általános mezőgazdasági terület	4,17	-15,43	mezőgazdasági üzemi	4,17	+2,92
0259/10	általános mezőgazdasági terület	21,69	-80,25	gazdasági erdő	21,69	+195,21
		25,86	-95,68		25,86	+198,13

2.5.3. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési 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

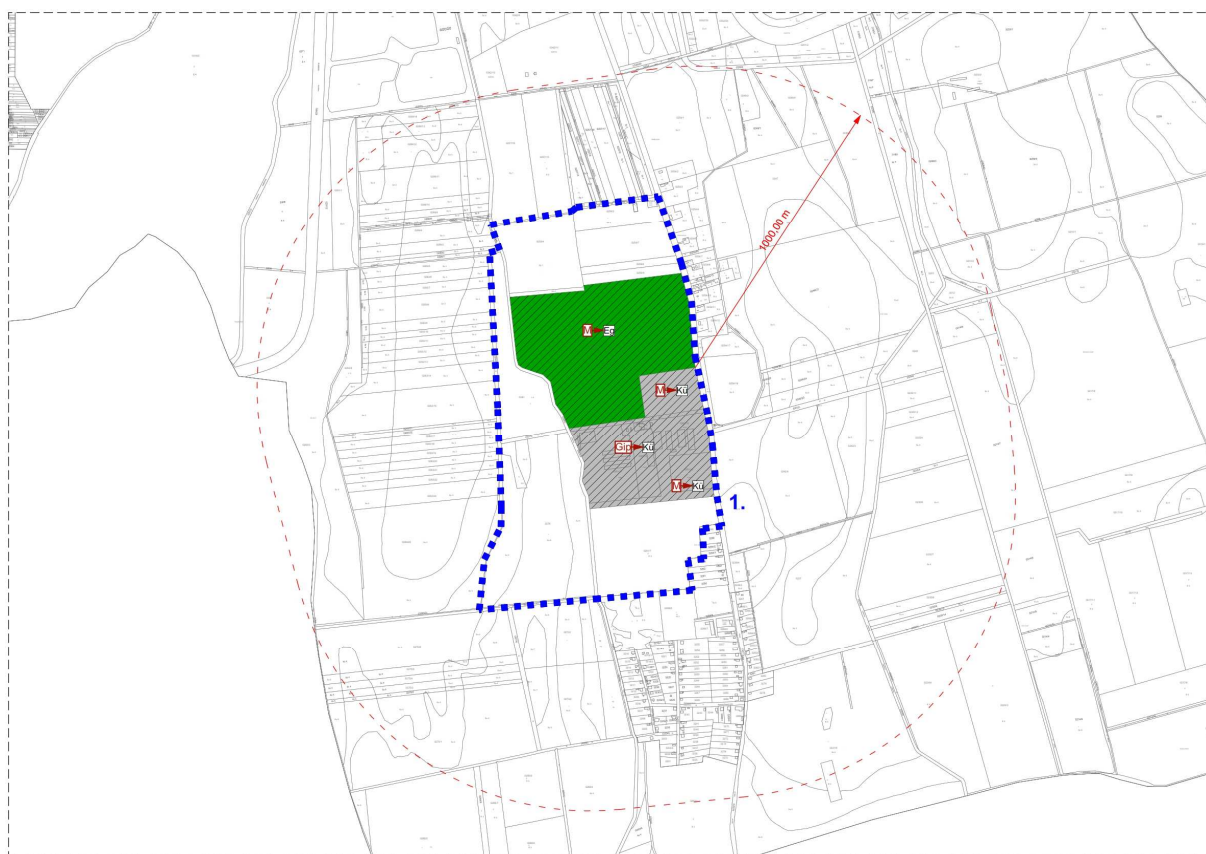
c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól 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-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A Trtv. 12.§ (3) b) pontja szerinti kompenzációs terület biztosítása történik 1000 méteren belül az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint. Új lakóterület kijelölése nem történik.



(Forrás: saját szerkesztés)

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Demecser Város Önkormányzata képviselő-testületének 26/2018. (XII.28.) 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:

„15. A beépítésre nem szánt és a táji területbe ékelődő (állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanya) településképi szempontjából meghatározó gazdasági területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

17. §

1. Az épületek, építmények szabadon állóan helyezendők el, összeépítésük csak technológiával igazolt módon és esetben történhet.

A tervezett épület elhelyezési mód szabadon álló.

2. Kerítés csak beton lábazat nélkül építhető.”

A tervezett kerítések megjelenése az előírásoknak megfelelően tervezett.

17. A beépítésre nem szánt és a táji területbe ékelődő (állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, korlátozott használatú mezőgazdasági terület, különleges, valamint tanya) településképi szempontjából meghatározó gazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. §

1. Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkasan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől való eltérés csak technológiával igazolt módon és esetben történhet.

A tervezett épületek összekötése nem tervezett épületekkel (műtárgyakra, technológiai berendezésekre az előírás nem vonatkozik).

2. Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregteretős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

Az épületek magastetős kivittel tervezettek, hosszúkasan elnyúló, „hajó” elrendezésű kivitelben. Ettől csak a porta épület térhet el, szükség szerint. Nem ipari funkciójú az épületek rendeltetése, az alkalmazandó építési övezeti előírásnak megfelelően.

3. Szociális és iroda épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

Ezek jelen esetben megegyeznek a fő rendeltetést befogadó épületek építészeti megjelenésével, tömeg formálásával.

4. A telepeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

Az érintett ingatlanokhoz tartozó építési övezetek határán fásítás tervezett ott, ahol nem erdő terület-felhasználáshoz / övezethez csatlakoznak.

5. Tájékpert zavaró építménynek számítanak, ezért itt nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táj jellegéhez képest erősen modern, technokrata karakterűek.

Ilyen nem tervzetett.

6. Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek.

A tervezett épületek oldalfalai fehér, szürke, pasztel fehér színezetű. A tető zöld színű. Tájidegen színezés nem tervezett.

22. §

1. Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt felület alkalmazható.

A felületek horganyzott matt felületek.

2. Klímaberendezés kültéri egységét az épületen összerendezetten, építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épület alárendelt (közterületről nem látható) homlokzatára kell telepíteni.

Az elhelyezés ennek megfelelően tervezett.

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



3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A Demecser Város 0261/12-13 és 0259/10 hrsz-ú külterületi ingatlanokon a Beruházó telephelyet kíván bővíteni. valamint azok kialakításának kompenzációjára erdőterületet biztosítani.

Részlet a telepítési tervdokumentáció műszaki leírásából (F. Balku Katalin építész tervező):

„TERVEZÉSI PROGRAM

A Beruházó a tárgyi helyrajzi számokon több eltérő funkciójú épületet szerezne elhelyezni. A 0259/10 hrsz-ú korábban mezőgazdasági terület nagy része már erdővel betelepítésre került. A 0255/2 hrsz-ú és 0260/2 hrsz-ú közlekedési utak által határolt telek délkeleti részén mezőgazdasági termények szárítását szeretné folytatni, amely során gabonátároló silók és raktárak építését tervezi.

Az erdősített terület középső részén egy vadászház kerülne megépítésre, amely biztosítaná a vadászatok idején a vendéglátást és a szálláslehetőséget a vadászok részére illetve egyéb rendezvények számára is lehetőséget adna.

A 0261/13 hrsz-ú telken a meglévő raktáraktól délre további gabonátároló raktárak megépítését tervezi.

RAKTÁRAK, SILÓK TÖMEGFORMÁLÁSA, HOMLOKZATKÉPZÉSE

A raktárakban és silókban mezőgazdasági termények (búza, zab, kukorica stb...) tárolása történik. A raktárak egyszerű alaprajzi kialakítással nyeregtetős tetővel épülnek, szürke vagy barna trapézlemez fedéssel. A tetőhajlásszög igazodik a szerkezeti tartóváz adottságaihoz, hajlásszöge 25 fok. Homlokzatai világos színnel (drap, világosszürke) készülnek. A silók acéllemez felülettel készülnek szürke színben. A telken biztosított a szállító járművek parkolása és rakodása. A telken minimálisan 40 % zöldfelület marad háromszintes növényzettel betelepítve.

Beépítési adatok 0261/13 hrsz:

Telek területe:	54620 m ²
Tervezett terménytároló:	1875 m ²
Tervezett csarnok épület:	3000 m ²
<u>Meglévő épületek:</u>	<u>8754 m²</u>
Összes épület:	13629m ²
Beépítési%	24,95 %
Zöldfelület:	22274, 31 m ²
Tervezett Zöldfelületi%:	40,78%

Építménymagasságok:

Silók: 16,0 m
Raktárak: 7,5 m

Beépítési adatok: 0259/10 hrsz-ú telek erdőből kivett telekrészre:

Telek területe:	27337 m ²
Beépített terület:	4662 m ²
Beépítési%	17,05 %
Zöldfelület:	15924 m ²

Tervezett Zöldfelületi%: 58,25%

Vadászház tömegformálása, homlokzatképzése

Az épület megközelítése a 0260 hrsz-ú mezőgazdasági útról egy térkőburkolatos úton közelíthető meg és az erdőterület közepén kerül megépítésre. Az épület működéséhez 10+1 akadálymentes parkoló kerül kialakításra.

Beépítési adatok 0259/10 hrsz-ú terület erdősített része

<i>Telek területe:</i>	<i>273094 m²</i>
<i>Tervezett vadászház</i>	<i>497,38 m²</i>
<i>Beépítési%</i>	<i>0,18 %</i>

Szintadatok:

<i>Épület körüli járda szintje:</i>	<i>±0,00m</i>
<i>Épület földszinti padlóvonala:</i>	<i>±0,15m</i>
<i>Épület tetőtéri padlóvonala:</i>	<i>+3,15m</i>
<i>¶reszmagasság:</i>	<i>+3,47m</i>
<i>Gerincmagasság:</i>	<i>+7,04m; +8,60m</i>

Az épület földszint + tetőteres kialakítású. A földszinten lépcsőház-játszóház, társalgó + terasz, teakonyha, raktár, vendégszobák zuhanyzóval, vizesblokkok készülnek. Az emeleten társalgó terasszal és vendégszobák (zuhanyzókkal) találhatók. Az épület hagyományos falazott tartószerkezettel, hagyományos ácsszerkezettel, BRAMAC TECTURA PRTECT fedéssel épül. A homlokzaton törtfehér nemes-vakolat és kőburkolat készül bézs színben. A korlátok kovácsoltvas szerkezettel készülnek fekete színben. Az elektromos áram a legközelebbi trafóról, az ivóvíz fúrott-kútról (vízszűrővel) biztosítható. A szennyvíz biológiai szennyvíztisztítóba kerül bevezetésre és szikkasztásra. A tető csapadékvize a telken belül kerül elszikkasztásra.”

Látványterv



(Forrás: Terra Art Bt.)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

A tervezett közterületi megközelítés a közútról kerül kialakításra. A telep területén belül belső telepi út és térburkolat kerül kialakításra. A belső telepi úthálózat közúti kapcsolattal rendelkezik. A telepek a 0260 hrsz-ú úthoz kapcsolódnak, amely közvetlenül a 3831. sz. összekötő útra vezeti forgalmát. A közlekedési területek bővítésére nincs szükség.

4.2. Ívóvízellátás

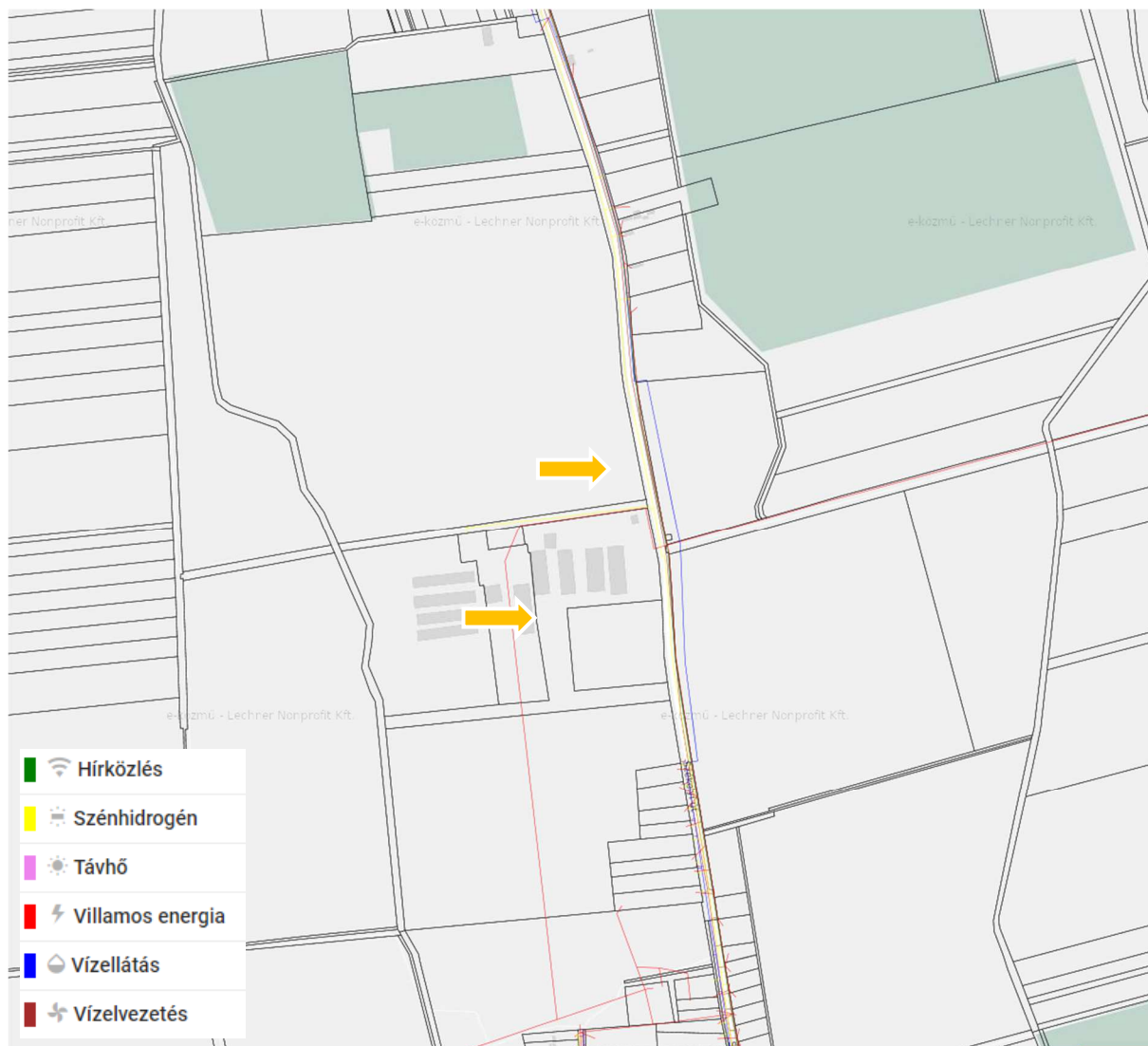
Saját mélyfúrású kútról, a telepen belüli vízhálózat kibővítése tervezett, épületekbe történő vízbekötéssel.

4.3. Szennyvízhálózat

Gyűjtése biológiai szennyvíztisztítóban történik, azt követően szikkasztása történik.

4.4. Elektromoshálózat

Közüzemi vezetékes villanybekötés és villamosenergia ellátás, saját transzformátorral, csatlakozási pontról történő közüzemi vezetékről történő lekötéssel, napelemes rendszer támogatásával.



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

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő és jelentős változás a módosítás végrehajtását követően nem 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 a nagyléptékű erdősítés során kialakuló erdőterületek közé történő beágyazottsága miatt, a kis mértékű negatív környezeti változás következhet be az épületek közvetlen környezetében, de az előírt védőtávolságon belül, lokalizáltan ez megoldódik.

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

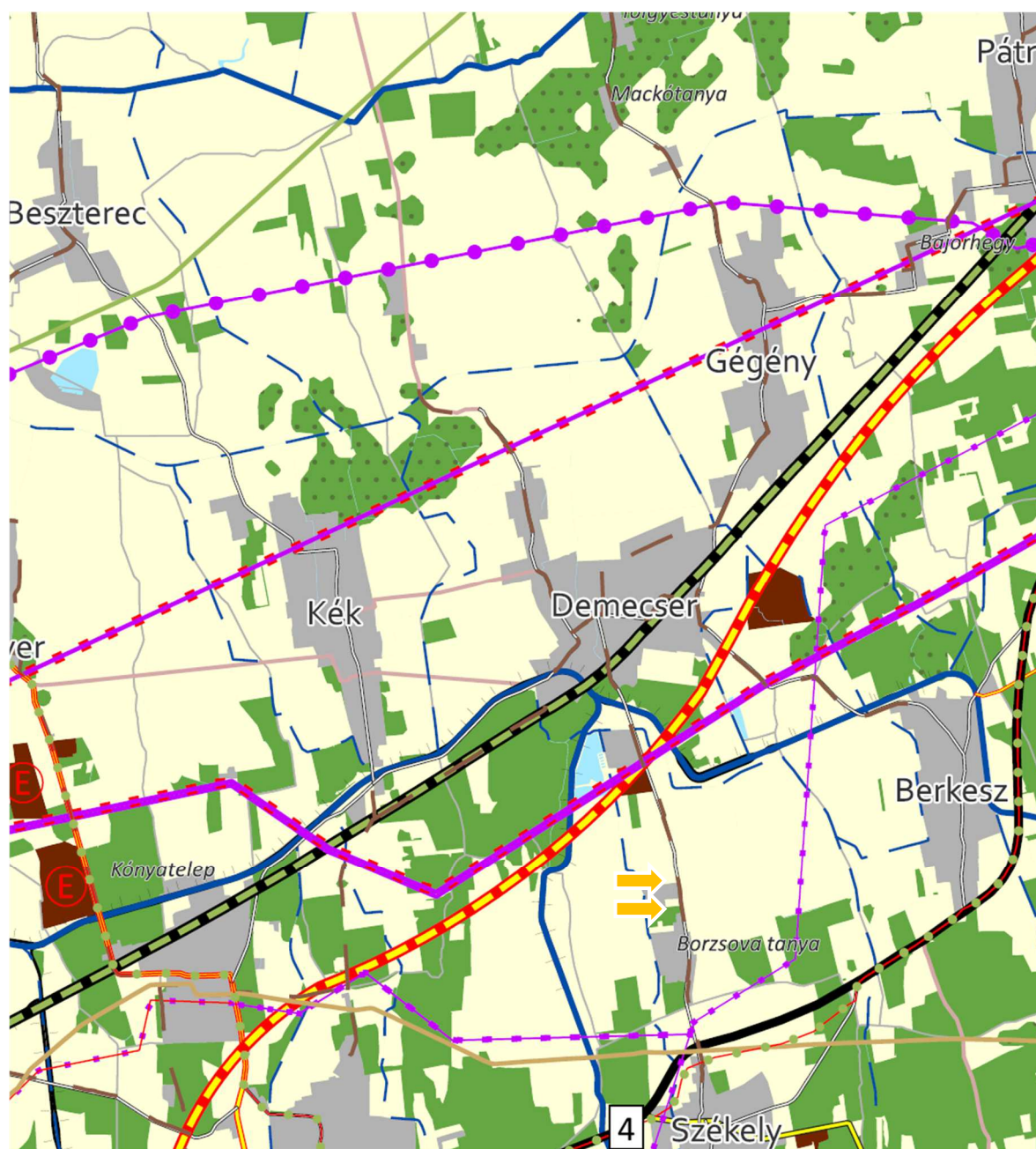
Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás
0= nincs környezeti hatás, változás
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

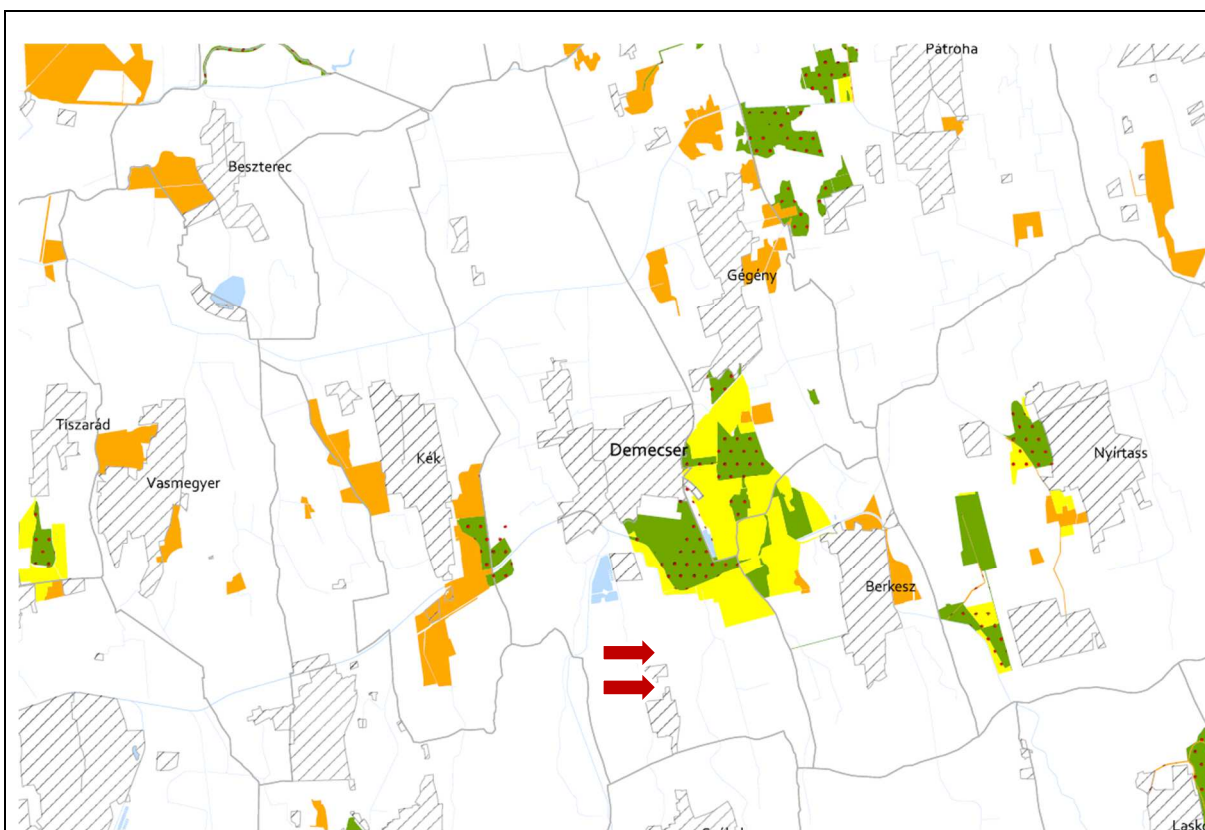
6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

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

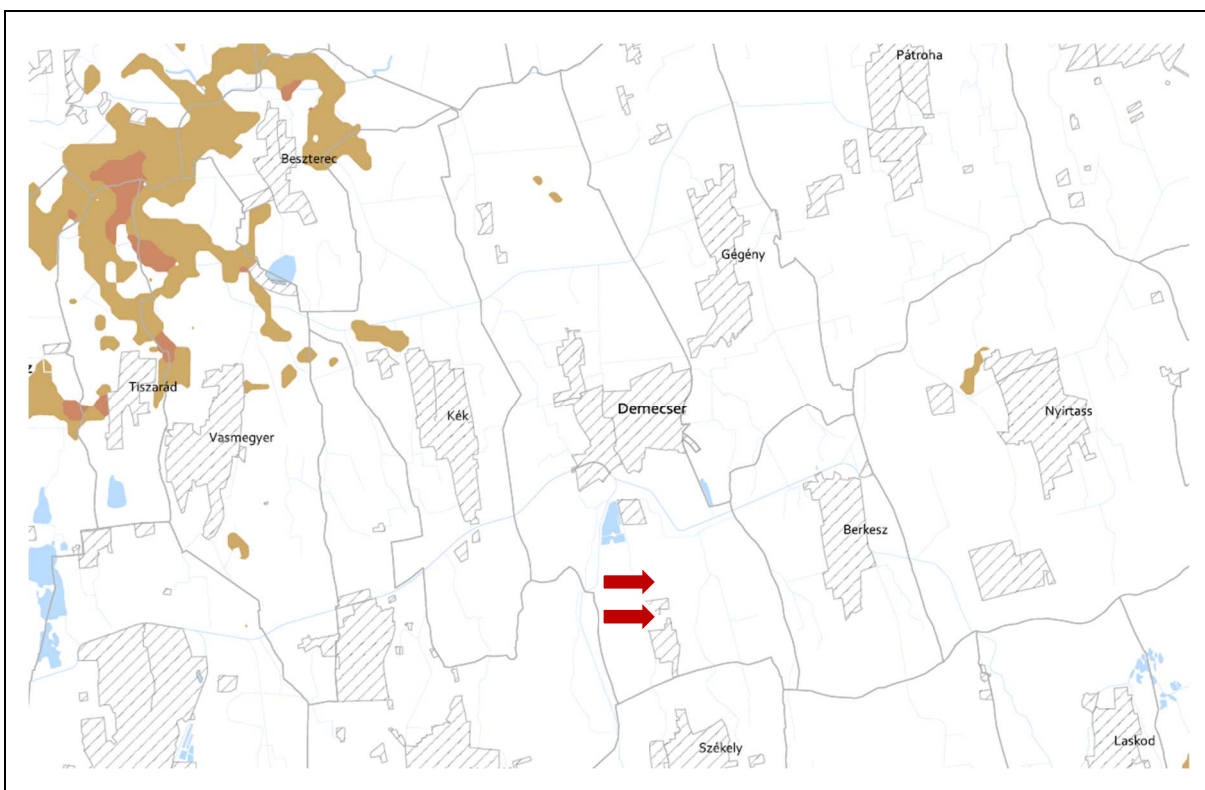
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	nem érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	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	nem érinti	nem érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	nem érinti	nem érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti



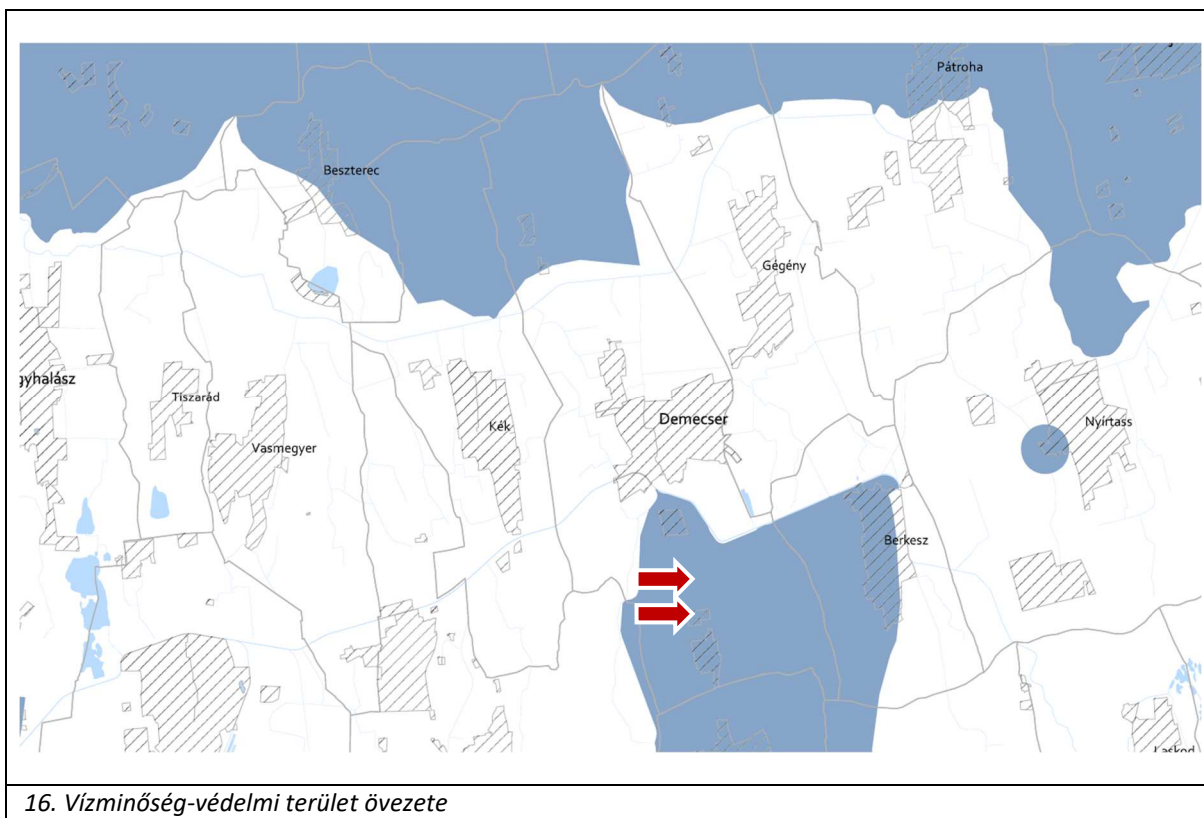
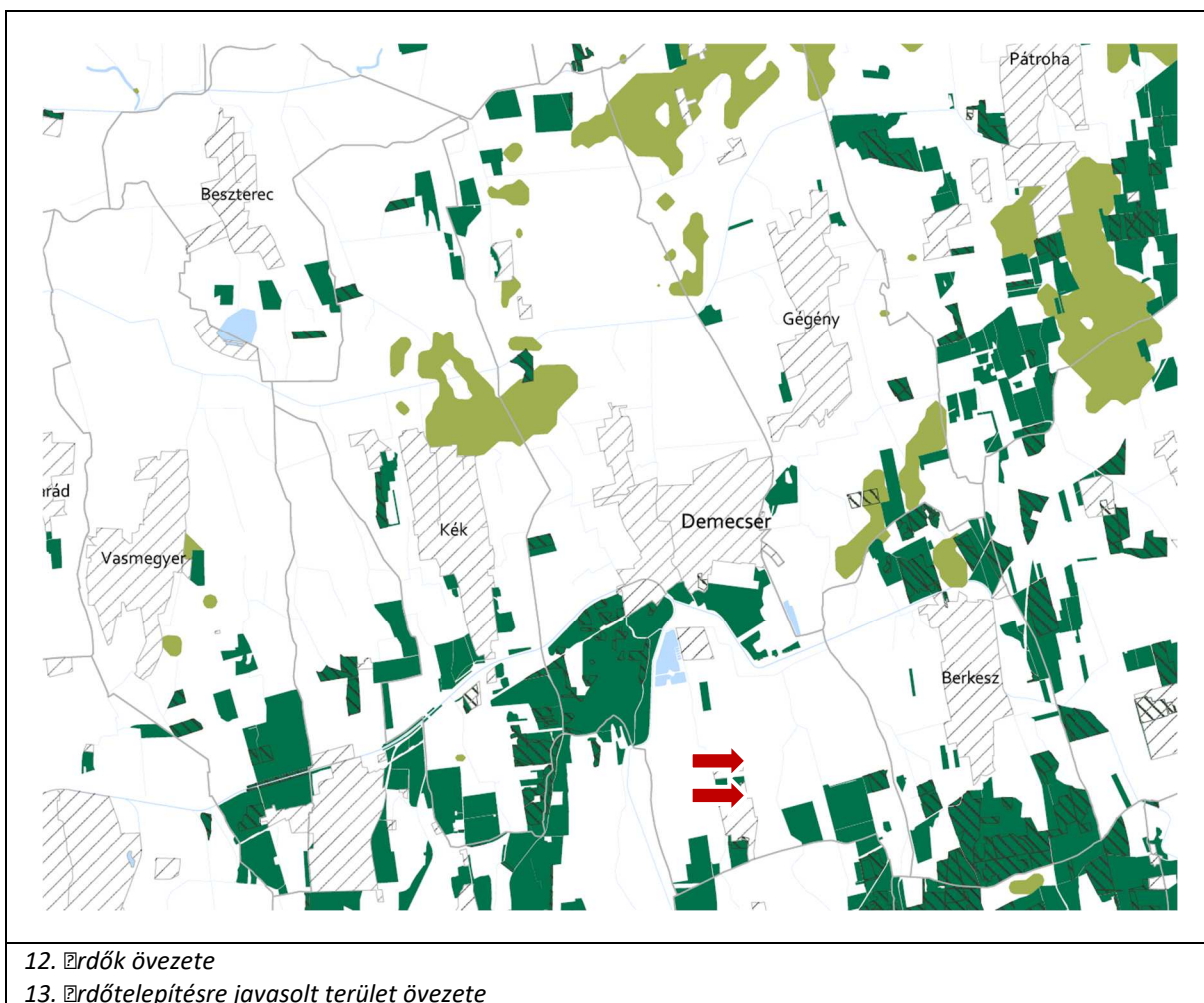
-
- 29



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



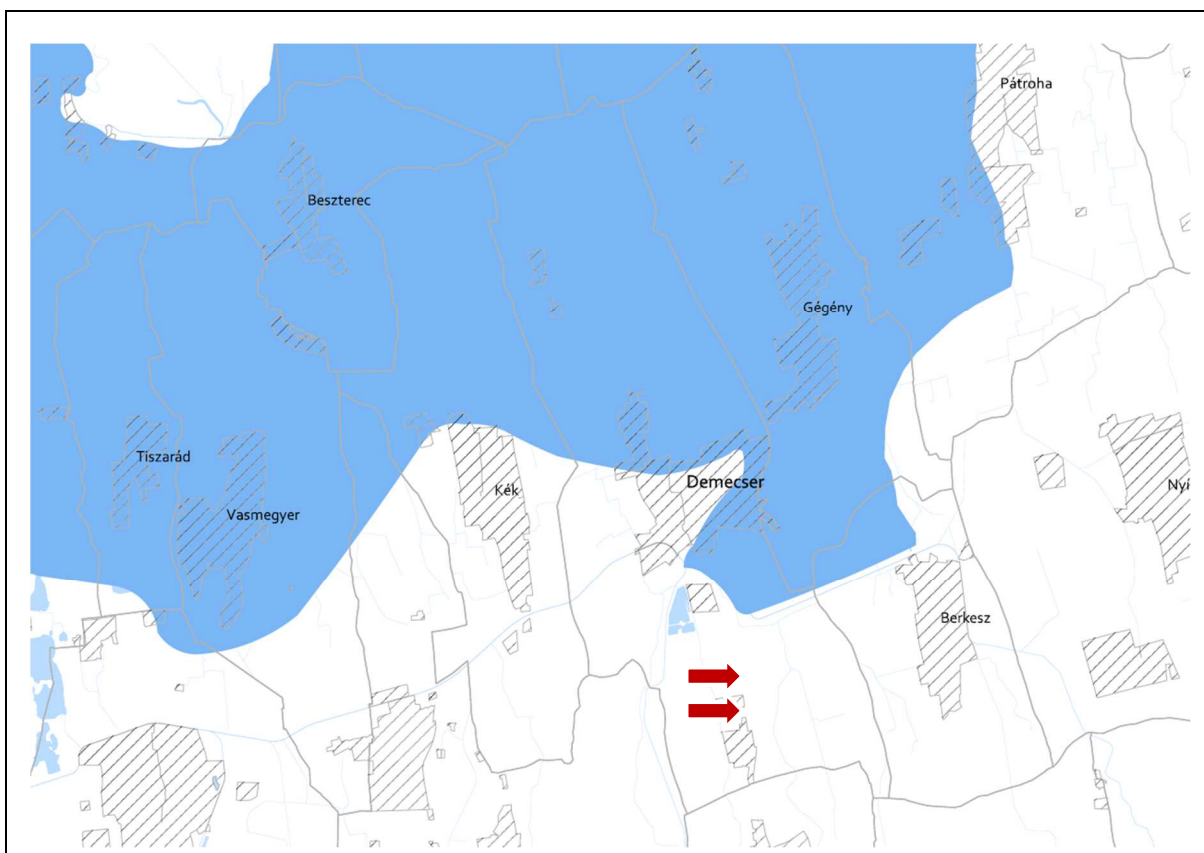
- 10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- 11. Jó termőhelyi adottságú szántók



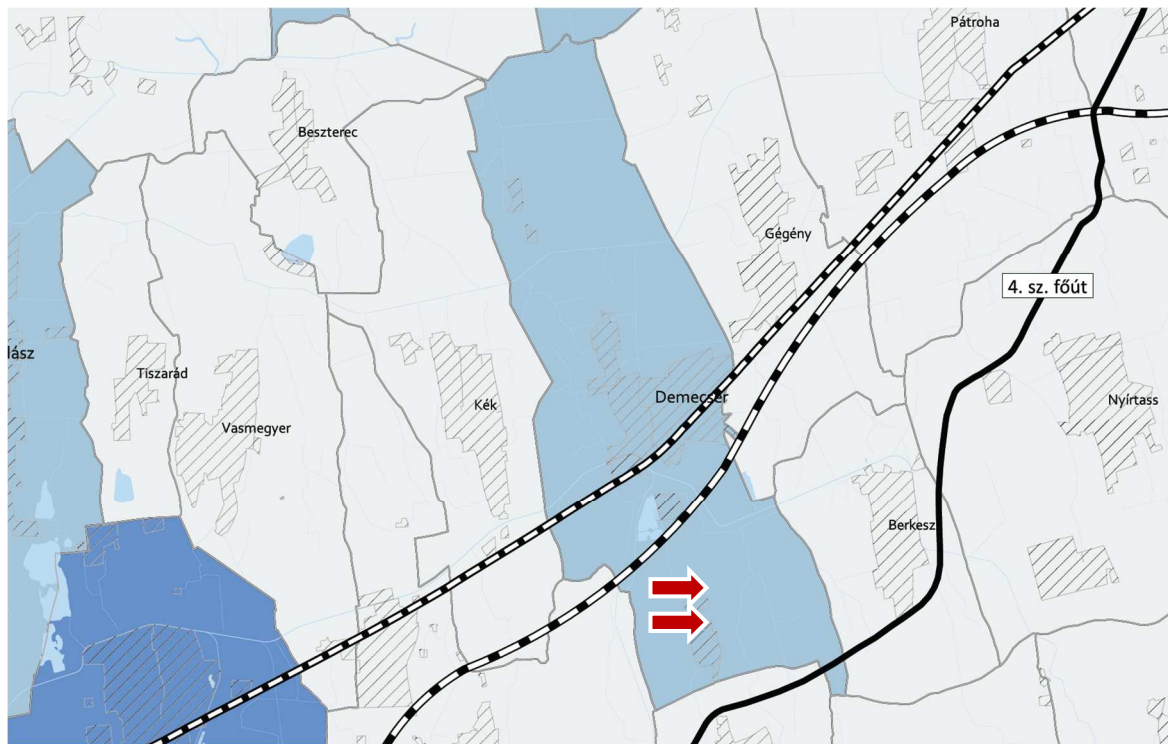


17. Nagy vízi meder övezete

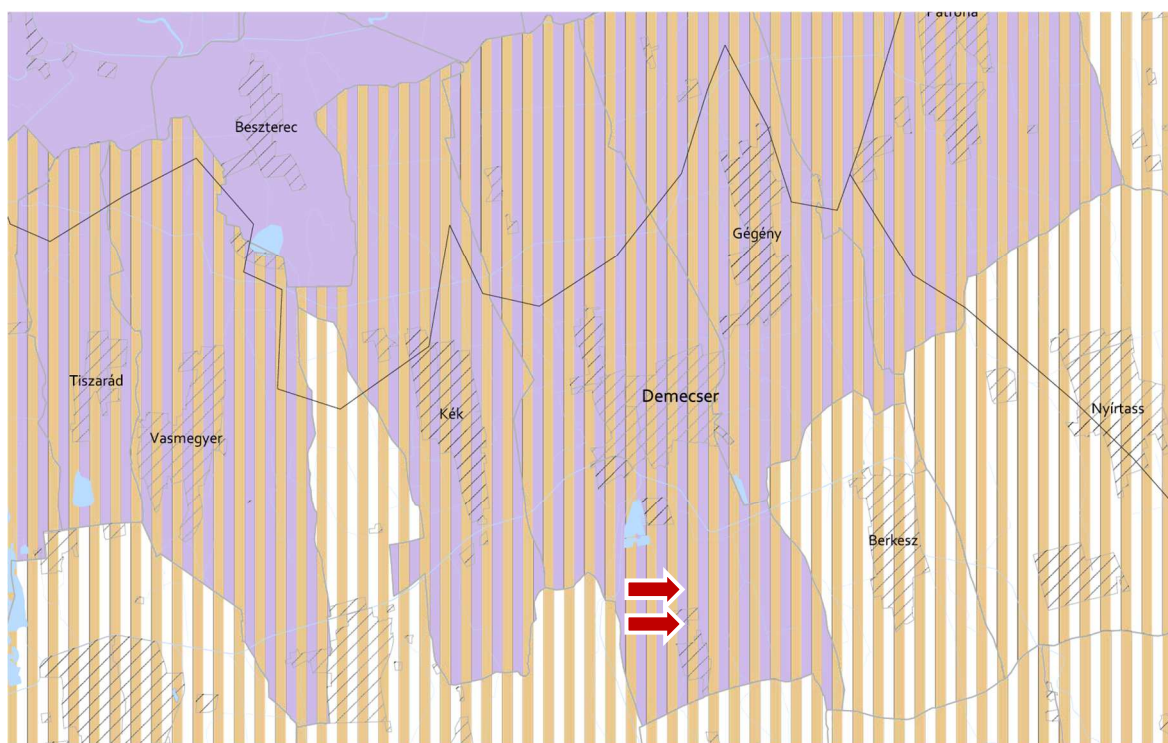
18. VTT-tározók övezete



21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések 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

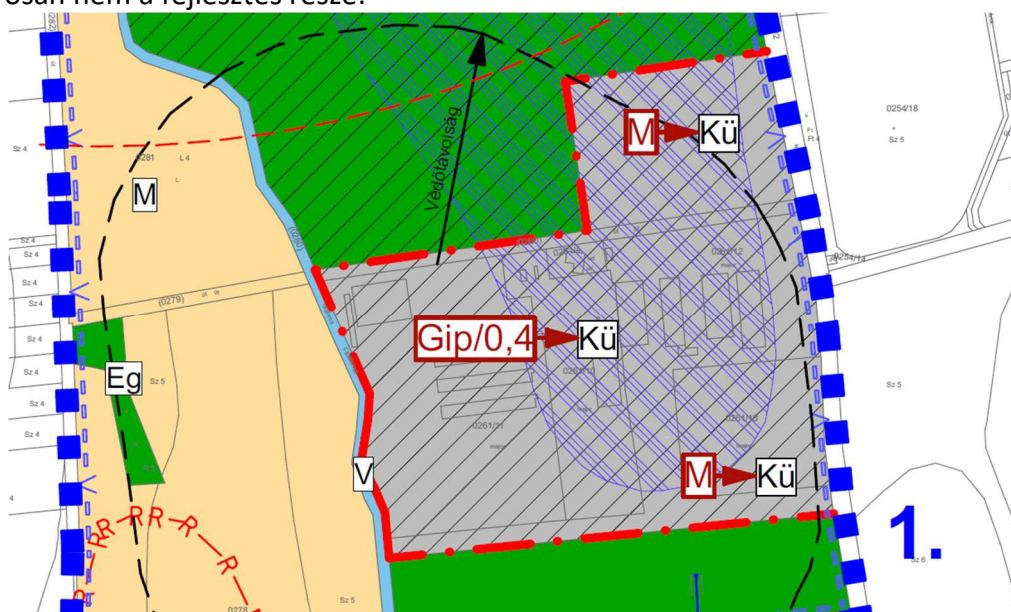
A tervezési területen belül a 0261/13 hrsz-ú ingatlanon tervezett a meglévő telephely kapacitásának bővítése, kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése. A telephely megközelítését is biztosító 0260 hrsz-ú út északi oldalán a 0259/10 hrsz-ú ingatlan „a” alrészletén további kapacitás bővítés elhelyezése tervezett. A 0259/10 hrsz-ú ingatlan „b” alrészlete erdősítése folyamatban van, melyen belül az erdő és vadgazdálkodás rendeltetései helyét biztosítani szükséges.

Az országos ökológiai hálózat területtel nem érintett. A területrészek nem állnak természetvédelmi besorolás alatt. A tervezési területen belül Országos Erdő Adattár szerinti erdőterületek vannak, melyek szintén módosításra kerülnek az ahhoz kötődő követelmény alapján.

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 övezet / építési övezet módosításának és az új beépítésre szánt területek 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. Ezzel párhuzamosan a ténylegesen mezőgazdasági üzemi tevékenységhez kapcsolódó – a szomszédos, ipari gazdasági területként jelölt ingatlanokon – területek átsorolása is javasolt, a folytatott rendeltetésnek megfelelően. Amennyiben ezeket nagyüzemi állattartás érinti, úgy az egyedi szabályok kialakítása elsődleges fontosságú lehet, de szorosan nem a fejlesztés része:



- a tervezett új beépítésre szánt területek nem érintik a szomszédos település, Nyírbogdány Község közigazgatási határától számított 250,0 méteres sávot;
- a tervezett új beépítésre szánt területek határától mért 1000 méteren belül kerül kialakításra a kompenzációként rögzített erdő területek, összhangban az Országos Erdő Adattár nyilvántartásával;
- a telephelyek megközelítését biztosító utak szélesítésére nincs szükség;
- a település közigazgatási területén belül, tervezett de fel nem használt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete még nincs kialakítva, így jelen módosítás során kerülnek kialakításra az arra vonatkozó egyedi előírások is, továbbá meghatározásra a normatív értékek.

A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü-1) építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó feldolgozó tevékenység befogadására alkalmas. Nagyüzemi állattartás nem folytatható.

A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség.

(2) Az építési övezetben a folytatott tevékenységből előírásra kerülő védőtávolság a lakó ingatlanokat nem érintheti.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

(3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a 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.

(4) Az építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

(5) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 9,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 25,0 méter lehet.”

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

A szabályozási terv módosításának tervezete

Demecser Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv Külterület - Fedvényterv

M=1:10 000



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

KÜ Különleges terület építési övezete
- mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kü-1; Kü-2)

Beépítésre nem szánt területek

Eg Gazdasági erdő terület övezete
- gazdasági célú erdő övezete

M Általános mezőgazdasági terület övezete

V Vízgazdálkodási terület övezete

Belvível elöntött terület

Belterület határvonal

Építési övezet határa, övezet határ

Régészeti terület határa

Védőtávolság

Elektromos vezeték és védőtávolsága
külterületen: 5-5m,
belterületen: 2,5-2,5m

Tervezési terület határa

területfelhasználás jele	beépítési mód építmény mag.	beépítési % telekterület
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------

Országos Területrendezési Terv, MTrT szerinti,
a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot
kiegészítő jelkulcs:

Vízminőség - védelmi terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával!



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-30/437-2146
em@il.labbancz.a@gmail.com

MEGRENDŐ: DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4516 Demecser, Kétezer-egy tér 1.	MUNKASZÁM: T-18/2025
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	DÁTUM: 2025.12.hó
DEMECSER VÁROS TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVE	TERVFAJTA: szabályozási terv
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET- FEDVÉNYTERV	MÉRETARÁNY: M=1:10 000
TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	RAJZSZÁM: S-1

8. NYILATKOZATOK

8.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A tervezett fejlesztéshez kapcsolódó módosítás megfelel a magasabb rendű területrendezési előírásoknak.

8.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

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

Kelt.: Nyíregyháza, 2026. január hó 15. nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

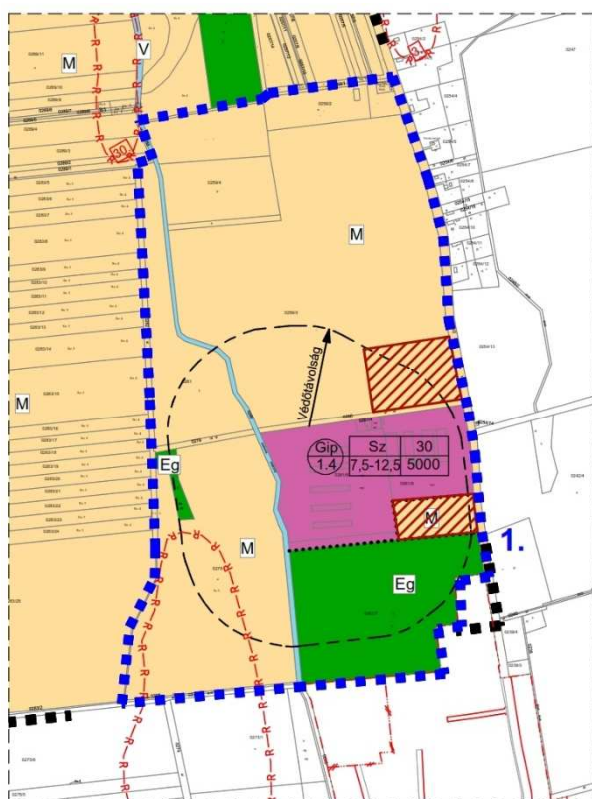
9. ÖSSZEGZÉS

A tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése kompenzációs területek biztosítását igényli. A Demecser/Nyírbogdány közigazgatási határától számított 250 méteren belül nem jelölhető ki ilyen terület. Ugyanakkor meglévő üzemi területek nincsenek, amelyek további védelmi távolságok betartását igényelné (pl.: működési, állategészségügyi szempontok szerint, ...stb.).

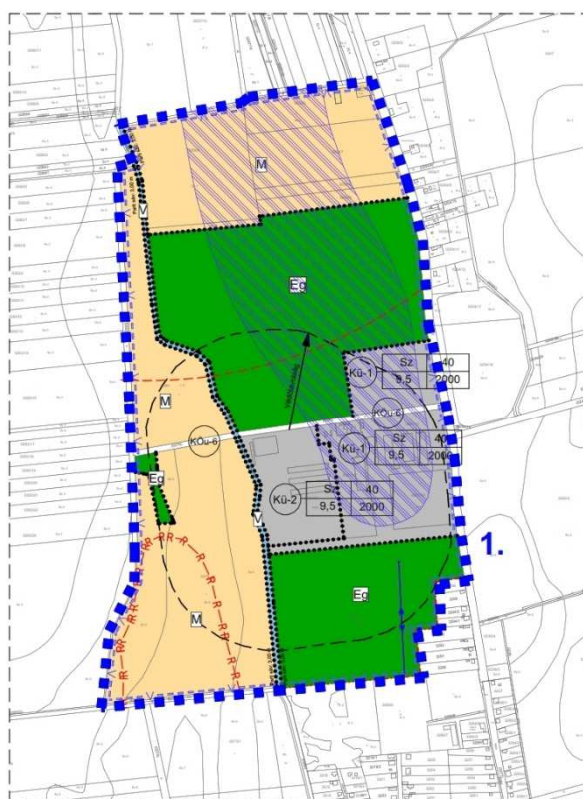
A kijelölés alapvető feltétele az, hogy a védelmi zónák meglévő vagy tervezett beépítésre szánt területeket Demecser és a szomszédos települések vonatkozásában ne korlátozzon. Másik fontos feltétel az, hogy a településen ne legyen már olyan kijelölt és még igénybe nem vett állattartásra alkalmas mezőgazdasági üzemi terület, ahol a fejlesztés megvalósulhat. A vizsgálatok alapján ilyen terület nem áll rendelkezésre, ezért ennek teljesítése lehetséges.

A módosítással tervezett területek műszaki infrastruktúrával közvetve érintett területek. A termőföld védelméből következő korlátozások, valamint a tervezett rendeltetések által igényelt egyedi védelmi zónák együttes figyelembevételével kerültek megvizsgálásra és kiválasztásra a jelen dokumentumban rögzített területek. Különös figyelemmel a már meglévő kapacitások összekapcsolódását, a helyhez kötöttséget.

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



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

