



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 26017/2/2026.
Ügyintéző: dr. Stefán Tibor
Telefonszám: 42-523-200

Tárgy: Demecser Város településrendezési
eszközeinek módosítása 2025. – vélemény
várható környezeti hatás kérdésében.
Hiv. szám: DEM/557-2/2026.
Ügyintézőjük: Hajdu Gyula önk. főépítész

Rátkai Sándor
Demecser Város Polgármesterének

Székhelyén

Hivatali kapun továbbítva!

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglaltakra, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, mint a 3. számú melléklet II.2. e) pontjában a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően földvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal, Demecser Város településrendezési tervének 2025. évi 3 pontban történő módosítására irányuló eljárásban a várható környezeti hatás jelentőségének tárgyában az alábbi nyilatkozatot teszi:

A megkeresésükkel melléktelt, Demecser Város településrendezési eszközeinek módosításához készített véleményezési dokumentációban foglaltak alapján **a településrendezési eszközöket az alábbi beavatkozási pontokon és céllal tervezik módosítani:**

„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.”

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDÜGYI IGAZGATÁSI OSZTÁLY

4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 11. Telefon: 42/523-200
E-mail: foldhivatal@szabolcs.oov.hu Honlap: http://szabolcs.foldhivatal.hu

A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján Demecser Város településrendezési eszközeinek a vázolt módosításai **külterületi termőföldet érintenek, illetve a módosítások a jelzett területeken termőföld igénybevételét feltételezik.**

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal a módosítások véleményezési dokumentációjában foglaltak alapján megállapította, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása, illetve a módosítások által megvalósítható tevékenység az érintett termőföldek igénybevételén kívül földvédelmi szempontból egyéb jelentős hatást nem feltételez, ezért a termőföld védelmére vonatkozó, alábbiakban részletezett jogszabályi előírások maradéktalan betartása mellett környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.

- Ahol a módosítások tárgyát képező beruházások termőföld területet érintenek, a termőföld igénybevétele az ingatlanügyi hatóság által kiadott – az igénybevétel jellegének megfelelő, időleges vagy végleges - más célú hasznosítást engedélyező határozat alapján kezdhető meg, illetve a határozatban foglalt előírásoknak megfelelően valósítható meg.
- A más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az ingatlanügyi hatóság termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélye megszerzésének kötelezettsége alól.
- A termőföld engedély nélküli, vagy az engedély előírásaitól eltérő más célú hasznosítása az eredeti állapot helyreállításának elrendelését, illetve földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.
- A beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy az a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen, illetve az érintett földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását ne akadályozza.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja alapján **„termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül;”**

A Tftv. hatálya nem terjed ki az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben (a továbbiakban: Evt.) meghatározott erdő létesítésére, védelmére, az igénybevételére, a belterületbe vonására, és az erdőgazdálkodásra.

A Tftv. 10. § (1) bekezdésében foglaltak szerint „A termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésében meghatározott eseteket. Az engedély hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatósági engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.”

Hivatkozott jogszabály **9. § (1) bekezdés a) pontja szerint „Termőföld más célú hasznosításának minősül a termőföld olyan időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik”.**

A Tftv. 11. §-a szerint: „(1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

(3a) A helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását – a (3) bekezdés c) pontjában foglalt kivétellel – az igénybevevőnek kell igazolni a kérelem benyújtásakor. Az igénybevétel helyhez kötöttségét nem alapozza meg önmagában a létesítmény elhelyezésének célszerűsége, a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód, a termőföld tulajdonosainak együttműködési hajlandósága miatti beruházói könnyebbség, illetve ha az igénybevevőnek többletterhet jelentene a beruházás más ingatlanon történő megvalósítása.”

A Tfv. 8. § (1) és (2) bekezdése értelmében „Ha az ingatlanügyi hatóság más hatóságok engedélyezési eljárásaiban földvédelmi szakhatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.

A szakhatósági állásfoglalás kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a szakhatósági eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza.”, míg a 8/A. § előírja, hogy „Földvédelmi szakkérdés vizsgálata során a 8. § (1)-(3) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell.”.

A Tfv. 6/B. §-ában foglaltak alapján „Ha az ingatlanügyi hatóság a településfejlesztési és településrendezési terv elkészítése vagy azok módosítása tekintetében az egyeztetési eljárásban véleményező hatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy az egyeztetési eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak – a (3) bekezdésben meghatározott eset kivételével – kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy

b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.”

A Tfv. 7. § (1) bekezdésében foglaltak alapján „A földvédelmi eljárást az ingatlanügyi hatóság folytatja le.”.

A fentiekén kívül a termőföldet érintő beavatkozásokra a Tfv. valamennyi, hatályos rendelkezése alkalmazandó.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Tfv. 11. §-ban foglaltaknak megfelelően a módosítással érintett területeken az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet!

Tekintettel arra, hogy a véleményezési dokumentációban foglaltak alapján „a Város közigazgatási területén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek”, ezért földvédelmi szempontból kifogás emelése - a rendelkező részben foglaltak szerinti, a termőföld védelme szempontjából érvényre juttatandó jogszabályi rendelkezésekben rögzített feltételek meghatározása mellett – nem indokolt.

A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja alapján „A földügyi igazgatási feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területe a hatáskörébe tartozó ügyekben az adott vármegye (főváros) területére terjed ki.” illetve a **37. § (1) bekezdése az ingatlan fekvése szerint illetékes,**

földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki ingatlanügyi hatósággént.

Kérem a településrendezési eszközök módosítása során a fentiek szíves figyelembe vételét.

Nyíregyháza, 2026. február 10.

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából

dr. Stefán Tibor
osztályvezető