Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. szeptember 28. napján a Demecseri Közös Önkormányzati Hivatal A épületének Tanácstermében (4516 Demecser Kétezer-egy tér 1.) megtartott rendkívüli nyílt üléséről készült jegyzőkönyve.

Határozatok száma: 76-77-78-79/2026.(IX.28.)
Rendeletek száma:

TÁRGYSOROZAT

Rendkívüli nyílt ülés:

1. **Előterjesztés a díszpolgári cím adományozásáról**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

2. **Előterjesztés „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" vonatkozásában az általános eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 50/2026.(VII.9.) Kt. határozat kiegészítése a későn beérkezett államigazgatási vélemény alapján**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

3. **Előterjesztés tanyagondnok közalkalmazotti jogviszony megszüntetéséről és új tanyagondnok kinevezéséről**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

Demecser, 2026. szeptember 28.

Rátkai Sándor
polgármester

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. szeptember 28. napján a Demecseri Közös Önkormányzati Hivatal A épületének Tanácstermében (4516 Demecser Kétezer-egy tér 1.) megtartott **rendkívüli nyílt** üléséről készült jegyzőkönyve.

Az ülésen jelen vannak:
Rátkai Sándor polgármester
Lengyel Lászlóné alpolgármester
Zsohár Zsoltné alpolgármester
Karaffa Zoltán képviselő
Dr. Kiss Gyula Tibor képviselő
Lukácsné Nagy Ágnes képviselő
Gera Sándor képviselő

Az ülésről távol van: -

Az ülésen tanácskozási joggal megjelentek:
Bötykös Katalin jegyző

Az ülésre meghívottak:
Balogh István Csaba – bizottsági tag
Pályka Mária – Kézilabda Munkacsarnok vezetője

Az ülésen megjelentek:
Kovács Andrásné demecseri lakos.

A Képviselő-testület rendkívüli nyílt ülését Rátkai Sándor polgármester vezette.

Rátkai Sándor (polgármester úr): Köszöntötte az ülésen megjelenteket. Ezt követően megállapította, hogy a képviselő-testület határozatképes, mivel a megválasztott 7 fő képviselőből 7 fő jelen van. Az ülést megnyitotta.

Rátkai Sándor: Javasolta a meghívóban kiküldött 3. napirendi pont elfogadását. Ezt követően. szavazásra bocsátotta javaslatának elfogadását. Kérte, hogy aki egyetért vele, az kézfelemeléssel jelezze.

Megállapította, hogy a Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta a napirendi pontot tárgyalásra.

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
76/2026.(IX.28.) *számú*
határozata

Napirendi pontok elfogadásáról

Önkormányzati Képviselő-testület

A 2026. szeptember 28-ai rendkívüli nyílt ülés napirendi pontjait az alábbiak szerint fogadta el:

Rendkívüli nyílt ülés:

1. **Előterjesztés a díszpolgári cím adományozásáról**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

2. **Előterjesztés „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" vonatkozásában az általános eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 50/2026.(VII.9.) Kt. határozat kiegészítése a későn beérkezett államigazgatási vélemény alapján**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

3. **Előterjesztés tanyagondnok közalkalmazotti jogviszony megszüntetéséről és új tanyagondnok kinevezéséről**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Rátkai Sándor sk.
polgármester

Bötykös Katalin sk.
jegyző

1. napirendi pont: Előterjesztés a díszpolgári cím adományozásáról

Rátkai Sándor: Kérte a pénzügyi bizottság elnök asszonyát, ismertesse a bizottság javaslatát.

Lukácsné Nagy Ágnes: A pénzügyi bizottság meghozta a határozatot és elfogadásra javasolja a testület felé.

Lengyel Lászlóné: A Pénzügyi Bizottsági ülésen, minden napirendi pontot részletesen megtárgyaltak, így a díszpolgári cím adományozásáról szóló napirendet is, ahol minden képviselő jelen volt. Támogatja a bizottság javaslatát, hogy a díszpolgári címet a néhai Kiss Gyula polgármester úrnak adományozzák.

Rátkai Sándor: Kérdezte, hogy kérdés, hozzászólás van-e.

Dr. Kiss Gyula Tibor: Bejelentette érintettségét.

Rátkai Sándor: Mivel kérdés, hozzászólás nem volt, szavazásra tette fel az első napirendi pont elfogadását, majd kérte, hogy aki egyetért javaslatával, az kézfelemeléssel jelezze.

Megállapította, hogy a Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot fogadta el:

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
77/2026.(IX.28.) *számú*
határozata

„Díszpolgári Cím" kitüntető díj adományozásáról

Önkormányzati Képviselő-testület:

Az 5/2026.(IX.16.) önkormányzati rendelet 10.§. (7) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva:

1. Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Vagyonnyilatkozatot Vizsgáló Bizottsága a 86/2026.(IX.28.) számú határozata alapján **elfogadásra javasolja** a Lukácsné Nagy Ágnes elnök és Rátkai Sándor polgármester javaslatát a díszpolgári cím adományázására.

2. Minősített többséggel hozott határozata alapján **néhai Kiss Gyula polgármester részére posztumus „DEMECSER VÁROS DÍSZPOLGÁRA" címet adományozza** Demecser városa jó hírének öregbítéséért és életpályájának elismeréseként, kiemelkedő emberi, pedagógiai, közösségépítő, hagyományteremtő munkásságának megbecsüléseként, melyet Demecser városért végzett.

3. **Felhatalmazza** a polgármestert és a jegyzőt a szükséges okiratok aláírására és a díszpolgári cím adományozásához szükséges intézkedések megtételére.

4. **Felhatalmazza** a polgármestert, hogy a kitüntető címmel járó díszoklevelet, plakettet és városkulcsot adja át a Káposztás Napokon a kitüntetett családja részére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester, jegyző

Rátkai Sándor sk.
polgármester

Bötykös Katalin sk.
jegyző

2. napirendi pont: Előterjesztés „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" vonatkozásában az általános eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 50/2026.(VII.9.) Kt. határozat kiegészítése a későn beérkezett államigazgatási vélemény alapján

Rátkai Sándor: Kérte a pénzügyi bizottság elnök asszonyát, ismertesse a bizottság javaslatát.

Lukácsné Nagy Ágnes: A pénzügyi bizottság a napirendi pontot megtárgyalta és elfogadásra javasolja a képviselő-testület felé.

Rátkai Sándor: Kérdezte, hogy kérdés, hozzászólás van-e. Mivel nem volt, szavazásra tette fel az harmadik napirendi pont elfogadását, majd kérte, hogy aki egyetért javaslatával, az kézfelemeléssel jelezze.

Megállapította, hogy a Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot fogadta el:

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
78/2026.(IX.28.) *számú*
határozata

„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" vonatkozásában az általános eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 50/2026.(VII.9.) Kt. határozat kiegészítése

Önkormányzati Képviselő-testület:

Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján:

1) Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 2026. július 9. napján az 50/2026. (VII.9.) számú határozatával a tárgyi településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetését és általános eljárás szerinti véleményezési szakaszát a rendelkezésre álló államigazgatási vélemények alapján lezárta.
2) Megismerte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának 1477-4/2026. ügyiratszámú, 2026. szeptember 18. napján kelt, az Önkormányzathoz 2026. szeptember 21. napján beérkezett véleményét.
3) Tudomásul veszi, hogy a Főosztály a tervmódosítás ellen kifogást nem emel, ugyanakkor a beruházás további engedélyezése során környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatásának szükségességére, továbbá az engedélyezés során meghatározandó levegővédelmi védelmi övezet figyelembevételére hívta fel a figyelmet.
4) Az 50/2026. (VII.9.) számú határozathoz tartozó, a beérkezett vélemények dokumentálását és kiértékelését tartalmazó mellékletet a jelen határozat 1. mellékletében foglalt kiegészítő kiértékeléssel kiegészíti.
5) Megállapítja, hogy a később beérkezett vélemény a jelen településrendezési tervdokumentáció módosítását nem igényli; a véleményben foglalt, a beruházás megvalósításához kapcsolódó környezetvédelmi engedélyezési és védelmi övezeti előírásokat a további eljárások során kell figyelembe venni.
6) Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a jelen határozatot, annak mellékletét és a később beérkezett államigazgatási véleményt a településrendezési eljárás további szakaszában az eljáró állami főépítész részére megküldje, illetve az eljárási dokumentációhoz csatolja.

Határidő: azonnal és folyamatos
Felelős: főépítész, polgármester, jegyző

Rátkai Sándor sk.
polgármester

Bötykös Katalin sk.
jegyző

1. melléklet a 78/2026.(IX.28.) önkormányzati határozathoz

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNY DOKUMENTÁLÁSA,
MEGTETT INTÉZKEDÉSRŐL TÖRTÉNŐ TÁJÉKOZTATÁS
(kiegészítő kiértékelés)

„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", a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás véleményezési szakasza – a véleményezési szakasz lezárását követően beérkezett államigazgatási vélemény összefoglalása és kiértékelése

Államigazgatási szerv megnevezése	Jogszabályon alapuló, illetve szakmai jellegű észrevétel	Tervezői válasz	KT. döntést igényel/nem igényel
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Ügyiratszám: 1477-4/2026. Keltezés: 2026.09.18. Beérkezés: 2026.09.21.	A Főosztály a tervmódosítás ellen kifogást nem emel. Felhívja a figyelmet arra, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 1. és 2. számú melléklete alapján környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatását igényli; az eljárások összevontan is kérhetők. Az egységes környezethasználati engedélyben kerül meghatározásra a levegővédelmi védelmi övezet. Ennek szabályozási terven történő feltüntetését az engedély véglegessé válását követően, legkésőbb a következő tervmódosítás során javasolja. A beépítésre szánt területek további kijelölésénél a fentiekre figyelemmel kell lenni.	A vélemény tudomásul vételre kerül. A Főosztály a tervmódosítás ellen kifogást nem emel. A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás a beruházás további engedélyezési szakaszához kapcsolódik. Az engedélyezés során megállapított levegővédelmi védelmi övezet szabályozási terven történő feltüntetése a hatósági véleményben megjelölt időpontban kezelendő. A megadott vélemény NEM igényel módosítást a jelen tervdokumentációban.	Nem

Összeállította: Hajdu Gyula önkormányzati főépítész

3. napirendi pont: Előterjesztés tanyagondnok közalkalmazotti jogviszony megszüntetéséről és új tanyagondnok kinevezéséről

Rátkai Sándor: Kérte a pénzügyi bizottság elnök asszonyát, ismertesse a bizottság javaslatát.

Lukácsné Nagy Ágnes: A pénzügyi bizottság a napirendi pontot megtárgyalta és elfogadásra javasolja a képviselő-testület felé.

Rátkai Sándor: Kérdezte, hogy kérdés, hozzászólás van-e. Mivel nem volt, szavazásra tette fel az harmadik napirendi pont elfogadását, majd kérte, hogy aki egyetért javaslatával, az kézfelemeléssel jelezze.

Megállapította, hogy a Képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot fogadta el:

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
79/2026.(IX.28.) *számú*
határozata

a tanyagondnok közalkalmazotti jogviszony megszüntetéséről és új tanyagondnok kinevezéséről

Önkormányzati Képviselő-testület:

1. **Rátkai Tibor** Demecser Váci Mihály utca 11. sz. alatti lakos tanyagondnok kérelmére a közalkalmazotti jogviszonyát közös megegyezéssel megszünteti 2026. szeptember 30. napjával.
2. A feladat folyamatos ellátásának biztosítása, az ellátottak részére a szolgáltatás biztosítása érdekében a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 20/A § (2) bekezdés b) pontja alapján tanyagondnoknak kinevezi közalkalmazotti jogviszonyban **Keidl Ádám László** 4516 Demecser Arany János út 100. sz. alatti lakost 2026. október 01. napjától, három hónap próbaidő kikötésével. A próbaidő időtartamát 2026. október 01. napjától 2026. december 31. napjáig állapítja meg.
3. Munkakör: Tanyagondnok. Kulcsszám: 3030204. FEOR: 3511
4. A kinevezés napi 8 órás, teljes munkaidős munkaidőre szól.
5. Munkavégzés helye: Demecser Város Önkormányzata 4516 Demecser Kétezer-egy tér 1.
6. Besorolása: C fizetési osztály, 02 fizetési fokozat.
7. Következő magasabb fizetési fokozatba lépés várható ideje: 2029.01.01.
8. A tanyagondnok illetménye: bruttó 373.200,- Forint garantált illetmény, szociális ágazati összevont pótlék: bruttó 27.000,- Forint, kiegészítő szociális pótlék: bruttó 31.970,- Forint. Összesen bruttó 432.170,- Forint.
9. Felkéri a jegyzőt, hogy a megszüntető és a kinevezési okirat KIRA szakrendszerben történő elkészítésére.
10. Felhatalmazza a polgármestert a megszüntető okiratok és a kinevezési okiratok aláírására.
11. Az érintettek a nyilvános ülésen történő tárgyaláshoz hozzájárultak.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester, jegyző

Rátkai Sándor sk.
polgármester

Bötykös Katalin sk.
jegyző

Rátkai Sándor: Megköszönte a jelenlévőknek a részvételt és a képviselő-testület **rendkívüli nyílt** ülését bezárta.

K.m.f.

Rátkai Sándor
polgármester

Bötykös Katalin
jegyző

Iktatási száma: DEM/495-11/2026.

JELENLÉTI ÍV

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2026. szeptember 28. napján megtartott rendkívüli nyílt ülésére

Önkormányzati Képviselő-testület:	**Aláírás**
1. Rátkai Sándor polgármester	
2. Lengyel Lászlóné alpolgármester	
3. Zsohár Zsoltné alpolgármester	
4. Gera Sándor képviselő	
5. Karaffa Zoltán képviselő	
6. Dr. Kiss Gyula Tibor képviselő	
7. Lukácsné Nagy Ágnes képviselő	

Meghívottak és az ülésen megjelentek:

Név/titulus nyomtatott betűvel	**Aláírás**
1. Molnárné Ferkó Rita Kemecsei Járási Hivatalvezető	
2. Bötykös Katalin jegyző	
3. Varga Egon RNÖ elnöke	
4. Balogh István Csaba	
5. KOVÁCS ANDRÁSNÉ	
6. PÁLYKA MÁRIA	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	

Demecser Város Polgármestere
4516 Demecser, Kétezer-egy tér 1.

Iktatási száma: DEM/495-11/2026.

MEGHÍVÓ

A Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 1/2020.(I.7.) önkormányzati rendeletének 7.§ (4) bekezdése alapján

Demecser Város Önkormányzatának Képviselő-testületét

2026. szeptember 28. (hétfő) du. 17.30 órai kezdettel
rendkívüli nyílt ülésére összehívom

A képviselő-testületi ülés helye: Demecseri Közös Önkormányzati Hivatal „A" épülete
Demecser Kétezer-egy tér 1.

A testületi ülésre tisztelettel meghívom

NAPIRENDI JAVASLAT

Rendkívüli nyílt ülés:

1. Előterjesztés a díszpolgári cím adományozásáról
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

2. Előterjesztés „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" vonatkozásában az általános eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 50/2026.(VII.9.) Kt. határozat kiegészítése a későn beérkezett államigazgatási vélemény alapján
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

Demecser, 2026. szeptember 27.

Rátkai Sándor sk.
polgármester

Demecser Város Polgármestere
4516 Demecser, Kétezer-egy tér 1.

Iktatási száma: DEM/495-11/2026.

MEGHÍVÓ

A Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatáról szóló 1/2020.(I.7.) önkormányzati rendeletének 7.§ (4) bekezdése alapján

Demecser Város Önkormányzatának Képviselő-testületét

2026. szeptember 28. (hétfő) du. 17.30 órai kezdettel
rendkívüli nyílt ülésére összehívom

A képviselő-testületi ülés helye: Demecseri Közös Önkormányzati Hivatal „A" épülete
Demecser Kétezer-egy tér 1.

A testületi ülésre tisztelettel meghívom

NAPIRENDI JAVASLAT

Rendkívüli nyílt ülés:

1. **Előterjesztés a díszpolgári cím adományozásáról**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

2. **Előterjesztés „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" vonatkozásában az általános eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 50/2026.(VII.9.) Kt. határozat kiegészítése a későn beérkezett államigazgatási vélemény alapján**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

3. **Előterjesztés tanyagondnok közalkalmazotti jogviszony megszüntetéséről és új tanyagondnok kinevezéséről**
   Előterjesztő: Rátkai Sándor polgármester, Bötykös Katalin jegyző

Demecser, 2026. szeptember 27.

Rátkai Sándor sk.
polgármester

RÁTKAI SÁNDOR POLGÁRMESTER
a javaslattevő megnevezése

2026 -08- 31
2816-1 60
Bojtyó Katalin ügyint.

JAVASLAT

„DÍSZPOLGÁR DÍJ"
kitüntető díj adományozására

A javasolt: Kiss Gyula (neve, megnevezése)
Anyja neve: [redacted]
Születési helye, ideje: [redacted]
Munkahelye:
Beosztása (foglalkozása): pedagógus, önkormányzati képviselő, polgármester
Lakcíme:
A javaslat indoklása: Pedagógusként, képviselőként és polgármesterként is kiemelkedő munkát végzett Demecserért, Demecser közösségének építésében, arculatának fejlesztéséért. A Demecsi Kápolnás Napok hagyományteremtő, megismerése a városhoz kötődik. A rendezvény újraindításával országosan elismertté tette Demecsert. Munkásságával mindig Demecsert szolgálta, döntéseivel a település javát elősegítette.

(A javaslat részletes indoklását – amennyiben a nyomtatványon nem fér el – a JAVASLAT-hoz kell csatolni.)

Demecser, 2026. év 08 hó 31 nap

a javaslattevő aláírása

néhai Kiss Gyula – díszpolgári cím javaslattételéhez
(1954 – 2023)

Kiss Gyula a nyíregyházi Bessenyei György Tanárképző Főiskolán szerzett matematika-fizika-oktatástechnológia szakos végzettséget, majd a debreceni egyetemen diplomát. 1978. augusztus 1-től kezdett tanítani az Általános Iskolában Demecserben. A tanítás mellett kiemelt feladatának tekintet-te a gyermeki és felnőtt közösség összefogását. Valamennyi intézkedése a tanulók és a pedagógusok érdekeit szolgálta. Mindig közösségi ember volt, a közért dolgozott, a fejlődésért, Demecserért. Több éven át az Általános Iskola igazgatójaként tevékenykedett, munkája során az 1980-as évek közepén sikerült befejezni az új általános iskola megépítését. A vezetése alatt álló iskola tanulói számos színes élménnyel gazdagodtak diákéveik alatt.
1992. december 1-től 1997. december 1-ig a Besztereci Általános Iskola igazgatójaként folytatta pályafutását. Beszterecen is szép eredményeket ért el, ott is megújult az iskola. A Rétközi Iskolaszövetség intézőbizottságának tagjaként a tájegység iskoláit segítette tudásával, módszereivel.
Pedagógusi pályája során főként igazgatóként dolgozott, lelkiismeretes, kiemelkedő szakmai munkát végzett.
2003. november 16-tól Demecser város polgármestere lett 2014. október 12-ig. Polgármesterként is kiemelt feladatának tekintette a helyi nevelés-oktatás ügyét, a Demecseri Oktatási Centrum fejlesztését, bővítését, a tárgyi körülmények javítását mind a diákok, mind a tanárok számára. Irányítása alatt a városban számos beruházás valósult meg. Nevéhez fűződik a Demecseri Káposztás Napok hagyományőrző rendezvény színvonalas megteremtése.

Pedagógusi pályája során több kitüntetésben részesült. Mikola-díjas fizikus, az Eötvös József Fizikai társulat elnöke volt. Kiemelkedő szakmai munkája, a közösség érdekében végzett magas színvonalú vezetői munkája, embersége példaértékű mindenki számára. Gyermek és felnőtt mindig tanulhatott tőle. Nyugdíjas évei is aktívan tanított, valamint a Beregdaróci Általános Iskola igazgatója volt - haláláig.
Demecser Város Önkormányzata Kiss Gyulát a Pedagógus életművének elismeréseként 2021-ben életmű díjban részesítette.
Igazi közösség építő ember volt és igazi Pedagógus. 2019. október 13-tól önkormányzati képviselőként tevékenykedett tovább és a tudását, tapasztalatait Demecser város lakossága érdekében kamatoztatta.
A város szolgálatát polgármesterként és képviselőként is példa-értékűen, nagy hivatástudattal, emberséggel és alázattal végezte.
Méltó a díszpolgári címre.

melléklet 6/2017.(III.27.) rendelethez

LUKÁCSNÉ NAGY ÁGNES
a javaslattevő megnevezése

KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
2026 -09- 02
2816-2/2026 szám db mell.

JAVASLAT

POSZTUMUSZ „DÍSZPOLGÁR DÍJ"
kitüntető díj adományozására

A javasolt: KISS GYULA .....(neve, megnevezése)
Anyja neve: [redacted]
Születési helye, ideje: [redacted]
Munkahelye: .....
Beosztása (foglalkozása) .....
Lakcíme: .....
A javaslat indoklása: Ld. mellékelt
.....
.....
.....
.....

(A javaslat részletes indoklását – amennyiben a nyomtatványon nem fér el – a JAVASLAT-hoz kell csatolni.)

Demecser ,2026.**év.**09.**hó.**02.**nap**

Lukácsné Nagy Ágnes
a javaslattevő aláírása

Demecser díszpolgára díj

A javaslat indoklása:

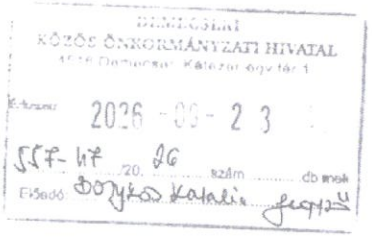
Kiss Gyula három cikluson keresztül irányította a várost (2003–2006, 2006–2010 és 2010–2014). Polgármestersége alatt Demecserben élénk, a helyi identitást és hagyományokat erősítő kulturális élet alakult ki. Vezetése alatt a kulturális rendezvények a közösségépítés és a városimázs alappilléreivé váltak.

A legjelentősebb kulturális kezdeményezések és visszatérő rendezvények a következők voltak:

- **Demecseri Káposztás Napok megteremtése (2004–2014):** Kiss Gyula hivatali idejének legmeghatározóbb és legsikeresebb kulturális-gasztronómiai rendezvénye, amelyet 2004-ben indítottak útjára a helyi savanyító hagyományok újjáélesztésére. A fesztivál évről évre több tízezer látogatót vonzott a városba. A gasztronómiai főzőversenyek mellett hatalmas könnyűzenei koncertekkel és rendszerint több száz helyi, környékbeli amatőr művész fellépésével zajlott.
- **Demecseri Fúvószenekari Találkozó és Minősítő Verseny:** A polgármester kiemelten támogatta a helyi zenei kultúrát, így a 38 tagú Demecseri Fúvószenekart is. Az ő időszaka alatt vált rendszeressé a városban a fúvószenekari találkozók megszervezése, amely országos szintű minősítő eseményként is funkcionált.
- **Nemzetközi kulturális hidak és falunapok:** A kárpátaljai Kisdobronnyal és az erdélyi Marosjárával ápolt testvér-települési kapcsolatok révén a demecseri kulturális delegációk, néptáncscoportok rendszeres szereplői lettek a határon túli fesztiváloknak. Kiss Gyula személyesen is szorgalmazta a közös hagyományőrző programokat.
- **Iskolai és intézményi gálák:** Mint egykori pedagógus és iskolaigazgató, a polgármester nagy teret engedett a helyi oktatási intézmények művészeti csoportjainak. A Demecseri Oktatási Centrum tanulói rendszeresen szerveztek városi szintű adventi, jótékonysági és év végi kulturális gálákat.
- **Demecseri Önkéntes Tűzoltó Egyesület újjászervezése:** Kiss Gyula polgármestersége idején, 2007-ben történt egy kulcsfontosságú mérföldkő, amikor Lukács István parancsnok vezetésével 25 taggal ismét teljes körűen ujjászervezték az egyesületet. Ezzel nemcsak egy fontos helyi közösséget és hagyományt élesztett újjá, hanem a település biztonsága és az önkéntes közösségi szerepvállalás mellett is elkötelezetten kiállt. Munkájával erősítette azt a szemléletet, hogy Demecser lakói egymásért, településükért és a közösségért felelősséget vállalva képesek összefogni.

Tárgy: Fwd: Előterjesztés, határozattervezet - TRT módosítás, Liver-land
Feladó: Jegyző <jegyzo@demecser.hu>
Dátum: 2026. 09. 22. 20:08
Címzett: Demecser Hivatal <hivatal@demecser.hu>

-------- Továbbított üzenet --------
Tárgy: Előterjesztés, határozattervezet - TRT módosítás, Liver-land
Dátum: Tue, 22 Sep 2026 15:24:42 +0200
Feladó: Nyírségterv Kft. <nyirsegterv@gmail.com>
Címzett: Jegyző <jegyzo@demecser.hu>



Tisztelt Jegyző Asszony!

A Liver-Land Kft. kérelmére indult rendezési eszközök módosítása kapcsán a záró szakaszban hiánypótlásként a Környezetvédelmi hatóság véleményét is be kellet kérni. A korábban beérkezett véleményekeket a képviselő testület megismerte és határozatával elfogadta azokat. Noha a hiánypótlási felhívás nem kérte ezen véleméyn kapcsán a képviselő testület határozatát, a jogi logika azt diktálja, hogy a később beérkezett véleményt is ismerje meg a testület és határozatával elfogadja azt. Ennek megfelelően küldöm a vélemény kiértékelését, az előterjesztést, és a határozattervezetet. (Mellékletben még a szerv véleménye.)

Tisztelettel

Hajdu Gyula
önk. főépítész

Vírusmentes.www.avg.com

Mellékletek:

Demecser.TRTmód.Liver-Land.kiegeszito.eloterjesztes.határozattervezet.docx	32,9 KB
Sz.Sz.B.vm.kh.Környezetvéd.természetvéd.hulladékgazd.Fo...147742026.vélemény.pdf	1,0 MB

DEMECSERI
KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
2026 -09- 23
557-47/2026 szám db mell.
Érkezett: Borzdáné Katalin jegyző

Előterjesztés

- Képviselő-testülethez -

„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" vonatkozásában az általános eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 50/2026. (VII.9.) KT. határozat kiegészítése a később beérkezett államigazgatási vélemény alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

A Liver-Land Kft. (6230 Soltvadkert, Szentháromság u. 76.) a Demecser 0129/40 hrsz-ú ingatlanon 12 istállós brojler baromfinevelő telep létesítését tervezi. A beruházás megvalósításához Demecser Város hatályos településrendezési eszközeinek módosítása szükséges: a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má1.1) különleges mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel: Kmü) besorolásra módosulna.

A biológiai aktivitásérték (BAÉ) visszapótlására a 039/8 hrsz-ú, általános mezőgazdasági területbe (övezeti jel: Má1.1) sorolt terület gazdasági erdőterület (övezeti jel: Eg) besorolásra történő átsorolása szerepel a tervmódosításban.

Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 58/2025. (XII.1.) számú határozatával kezdeményezte az érintett terület vonatkozásában a településrendezési eszközök módosítását. A partnerségi egyeztetés és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás véleményezési szakasza lefolytatásra került.

A Képviselő-testület a rendelkezésre álló vélemények alapján 2026. július 9. napján meghozta az 50/2026. (VII.9.) számú határozatát, amelyben a partnerségi egyeztetést és az általános eljárás véleményezési szakaszát lezárta, továbbá a beérkezett államigazgatási vélemények kiértékelését megismerte.

A fenti döntés meghozatalát követően érkezett meg a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának 1477-4/2026. ügyiratszámú, 2026. szeptember 18. napján kelt véleménye. Az irat a Demecseri Közös Önkormányzati Hivatal érkeztető bélyegzője szerint 2026. szeptember 21. napján érkezett meg.

A Főosztály a tervmódosítás ellen kifogást nem emel. Véleményében ugyanakkor felhívja a figyelmet arra, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 1. és 2. számú melléklete alapján környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési

eljárás lefolytatását teszi szükségessé; a környezethasználó ezen eljárások összevont lefolytatását is kérheti.

A vélemény rögzíti továbbá, hogy az egységes környezethasználati engedélyben kerül meghatározásra a levegővédelmi védelmi övezet. Ennek szabályozási terven történő feltüntetését az engedély véglegessé válását követően, legkésőbb a következő tervmódosítás során javasolja a hatóság. A beépítésre szánt területek további kijelölésénél a védelmi övezetre is figyelemmel kell lenni.

Tekintettel arra, hogy a fenti államigazgatási vélemény a véleményezési szakasz lezárásáról szóló képviselő-testületi döntést követően érkezett meg, indokolt annak utólagos ismertetése, dokumentálása és a korábban elfogadott kiértékelés kiegészítése.

A később beérkezett vélemény kivonatát az előterjesztés 1. melléklete, a vélemény kiértékelését pedig a határozat-tervezet 1. melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a később beérkezett államigazgatási véleményt ismerje meg, a kiegészítő kiértékelést fogadja el, és az 50/2026. (VII.9.) számú határozat mellékletét a jelen előterjesztés szerint egészítse ki.

Demecser, 2026. szeptember .....

Tisztelettel:

Rátkai Sándor
polgármester

1. melléklet az előterjesztéshez

ÉSZREVÉTEL KIVONATA

A véleményezési szakasz lezárását követően beérkezett államigazgatási vélemény

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Ügyiratszám: 1477-4/2026.

Keltezés: Nyíregyháza, 2026. szeptember 18.

Önkormányzati beérkezés: 2026. szeptember 21.

A vélemény lényegi tartalma:

- A Főosztály a tervmódosítás ellen kifogást nem emel.
- A véleményezési dokumentáció alapján a tervezett telephely szagvédelmi hatásterülete a diffúz források határától mért 300 méteren belül van; a legközelebbi lakóépület és lakóterület ennél nagyobb távolságban található, a zajvédelmi szempontú hatásterületen belül pedig nincs zajtól védendő terület vagy épület.
- A tervezett tevékenység a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 1. és 2. számú melléklete alapján környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatását igényli; a két eljárás összevontan is lefolytatható.
- Az engedélyezési eljárás során, amennyiben kizáró ok nem merül fel, az egységes környezethasználati engedély határozza meg a levegővédelmi védelmi övezetet.
- A védelmi övezet szabályozási terven történő feltüntetését az engedély véglegessé válását követően, legkésőbb a következő tervmódosítás során javasolja a hatóság.
- A beépítésre szánt területek további kijelölésénél a fentiekre figyelemmel kell lenni.

A teljes vélemény a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal 1477-4/2026. ügyiratszámú iratában található.

T E R V E Z E T

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Képviselő-testületének

.../2026. (... ...) KT.

határozat tervezete

„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" vonatkozásában az általános eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról szóló 50/2026. (VII.9.) KT. határozat kiegészítése

A Képviselő-testület:

Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján:

1.) Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 2026. július 9. napján az 50/2026. (VII.9.) számú határozatával a tárgyi településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetését és általános eljárás szerinti véleményezési szakaszát a rendelkezésre álló államigazgatási vélemények alapján lezárta.

2.) Megismerte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának 1477-4/2026. ügyiratszámú, 2026. szeptember 18. napján kelt, az Önkormányzathoz 2026. szeptember 21. napján beérkezett véleményét.

3.) Tudomásul veszi, hogy a Főosztály a tervmódosítás ellen kifogást nem emel, ugyanakkor a beruházás további engedélyezése során környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatásának szükségességére, továbbá az engedélyezés során meghatározandó levegővédelmi védelmi övezet figyelembevételére hívta fel a figyelmet.

4.) Az 50/2026. (VII.9.) számú határozathoz tartozó, a beérkezett vélemények dokumentálását és kiértékelését tartalmazó mellékletet a jelen határozat 1. mellékletében foglalt kiegészítő kiértékeléssel kiegészíti.

5.) Megállapítja, hogy a később beérkezett vélemény a jelen településrendezési tervdokumentáció módosítását nem igényli; a véleményben foglalt, a beruházás megvalósításához kapcsolódó környezetvédelmi engedélyezési és védelmi övezeti előírásokat a további eljárások során kell figyelembe venni.

6.) Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a jelen határozatot, annak mellékletét és a később beérkezett államigazgatási véleményt a településrendezési eljárás további szakaszában az eljáró állami főépítész részére megküldje, illetve az eljárási dokumentációhoz csatolja.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: főépítész, polgármester, jegyző

Demecser, 2026. szeptember .....

Rátkai Sándor	Bötykös Katalin
polgármester	jegyző

1. melléklet a _____/2026. (....) önkormányzati határozathoz

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNY DOKUMENTÁLÁSA, MEGTETT INTÉZKEDÉSRŐL TÖRTÉNŐ TÁJÉKOZTATÁS

(kiegészítő kiértékelés)

„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", a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános eljárás véleményezési szakasza – a véleményezési szakasz lezárását követően beérkezett államigazgatási vélemény összefoglalása és kiértékelése

Államigazgatási szerv megnevezése	Jogszabályon alapuló, illetve szakmai jellegű észrevétel	Tervezői válasz	KT. döntést igényel/nem igényel
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Ügyiratszám: 1477-4/2026. Keltezés: 2026.09.18. Beérkezés: 2026.09.21.	A Főosztály a tervmódosítás ellen kifogást nem emel. Felhívja a figyelmet arra, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet 1. és 2. számú melléklete alapján környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatását igényli; az eljárások összevontan is kérhetők. Az egységes környezethasználati engedélyben kerül meghatározásra a levegővédelmi védelmi övezet. Ennek szabályozási terven történő feltüntetését az engedély véglegessé válását követően, legkésőbb a következő tervmódosítás során javasolja. A beépítésre szánt területek további kijelölésénél a fentiekre figyelemmel kell lenni.	A vélemény tudomásul vételre kerül. A Főosztály a tervmódosítás ellen kifogást nem emel. A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás a beruházás további engedélyezési szakaszához kapcsolódik. Az engedélyezés során megállapított levegővédelmi védelmi övezet szabályozási terven történő feltüntetése a hatósági véleményben megjelölt időpontban kezelendő. A megadott vélemény NEM igényel módosítást a jelen tervdokumentációban.	Nem

Összeállította: Hajdu Gyula önkormányzati főépítész

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 1477-4/2026.
Ügyintéző: Lengyel Ákos
Telefon: (42) 896-114

Tárgy: Demecser Város településrendezési eszközeinek módosításával („12 istállós broiler baromfinevelő telep") kapcsolatos véleményezése
Hiv. szám: -
Irányítás: -

Rátkai Sándor
Demecser Város Önkormányzata
4516 Demecser
Kétezer-egy tér 1.

Tisztelt Polgármesternő!

Fenti számú megkeresésében a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti véleményét kérte a Demecser Város településrendezési tervének és helyi építési szabályzatának módosítására vonatkozóan, amelyet az alábbiakban adunk meg:

A módosítás 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 tömböt érinti.
A Demecser 0129/40 hrsz-ú ingatlanra egy 12 istállós baromfi brojler telepet kívánnak létesíteni. Ehhez a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági terület (övezeti jel: Má1.1) besorolást, különleges mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel: Kmü) besorolásra módosítanák.
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 történne meg.

Az alátámasztó munkarészben az intenzív állattartó telep megvalósítása és üzemeltetése esetén várható környezeti hatásokat részletesen vizsgálták.

A dokumentáció megállapításai szerint a telephely szagvédelmi hatásterülete a diffúz források határától mért 300 m távolságon belül van (a tervezett telephelyekhez legközelebbi lakóépület, lakóterület ennél nagyobb távolságban található), a zajvédelmi szempontú hatásterületen belül nincs zajtól védendő terület, épület.

A Főosztály a véleményezési dokumentáció és a jelenleg rendelkezésére álló egyéb adatok alapján a tervmódosítás ellen kifogást nem emel, azonban az alábbiakra hívja fel a figyelmet:
Az övezeti átsorolással érintett területeken tervezett tevékenység a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet (a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról) 1. és 2. számú mellékletében /1. sz. mell. 1.a), 2. sz. mell. 11.a)/ egyaránt szerepel, így a Főosztályon környezeti hatásvizsgálati- és egységes környezethasználati engedélyezési eljárást szükséges kezdeményezni (a környezethasználó ezen eljárások összevontan történő lefolytatását kérheti).

A Főosztály a hivatkozott Korm. rendelet szerinti eljárás(ok) során, a kérelem mellékletét képező dokumentáció alapján, szakhatóság (az érintett település jegyzője) és szakkérdést vizsgáló államigazgatási szervek bevonásával vizsgálja a tervezett tevékenység megvalósítása esetén várhatóan fellépő környezeti hatások jellegét, mértékét.

Amennyiben az eljárások során sem merül fel a tevékenység környezetvédelmi hatósági engedélyezését kizáró ok, a Főosztály az eljárást lezáró egységes környezethasználati engedélyben határozza meg a 306/2010. (XII 23.) Korm. rendelet (a levegő védelméről, Lr.) szerinti védelmi övezetet, amelynek figyelembevétele az engedély véglegessé válását követően szükséges, a szabályozási terven való feltüntetése legkésőbb a következő tervmódosítás során javasolt. (A Lr. 5. § (6) bek. szerint ugyanis a védelmi övezetet úgy kell kijelölni, hogy abban nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.)

Fentiekre a beépítésre szánt területek további kijelölésénél is figyelemmel kell lenni

Nyíregyháza, 2026. szeptember 18.

dr. Bede Péter József főispán
nevében és megbízásából

Katona Zoltán
főosztályvezető

Értesülnek - elektronikus úton:

1. Címzett - Elektronikus úton, hivatali kapun keresztül
2. Állami Főépítész (elektronikus úton: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu) Hiv. szám.: SZ/4ÁF/00044-6/2026
3. Irattár

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

A hiteles elektronikus másolat készítésének időpontja:
Az időbélyegzőn szereplő időpont.

A hiteles elektronikus másolatot készítette:
Dombrádi Donát környezetvédelmi szakügyintéző

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
4400 Nyíregyháza, Kölcsey utca 12-14. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 246. Telefon: (42)598-931 Fax: (42)598-941
E-mail: zoldhatosag@szabolcs.gov.hu Honlap: https://kormanyhivatalok.hu

HIRDETMÉNY
Településrendezési terv módosításának partnerségi egyeztetéséről

Demecser Város 0259/10 hrsz-ú és 0261/12-13 hrsz-ú külterületi ingatlanain a SZURO-FARM Kft. meglévő telephelyét kívánja bővíteni és korszerűsíteni, valamint a meglévő mellett új telepet kíván létesíteni. A fejlesztés a Demecser-Borzsova településrésztől északra, a 0258/1 hrsz-ú út, a 3831 sz. út (Székely felé), a belterületi határ, a 3289/6 hrsz-ú telek, a 0277 hrsz-ú út, a 0282 hrsz-ú út, valamint a 0288 hrsz-ú út által határolt területet érinti. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében szükségessé vált Demecser Város településrendezési eszközeinek módosítása.

A témában telepítési tanulmányterv készült.

Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 35/2026. (V.28.) számú határozatával kezdeményezte az érintett terület vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközök módosítását.

A településrendezési terv-módosítás véleményezési terve elkészült.

A tervezett településrendezési-terv módosítással a településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és a szabályozási terv változik.

„A településrendezési tervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 59. § (1) bek. b) és c) pontja alapján a településrendezési tervet az Önkormányzatnak partnerségi véleményezésre kell bocsátania. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

A településrendezési terv módosítás tárgya:
Demecser Város külterületén, Borzsova településrésztől északra, a 0258/1 hrsz-ú út, a 3831 sz. út (Székely felé), a belterületi határ, a 3289/6 hrsz-ú telek, a 0277 hrsz-ú út, a 0282 hrsz-ú út és a 0288 hrsz-ú út által határolt területen a SZURO-FARM Kft. telephely-bővítésének és korszerűsítésének, valamint új telep létesítésének biztosítása érdekében a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítása. A módosítás során általános mezőgazdasági és ipari gazdasági területek különleges mezőgazdasági üzemi területbe, továbbá általános mezőgazdasági terület gazdasági erdőterületbe kerül átsorolásra.

A terv elérhetősége:
A terv megtekinthető ügyfélfogadási időben a Városháza hirdetőtábláján kifüggesztve, vagy letölthető itt:
https://www.demecser.hu

A véleményezés módja:
A településrendezési tervvel kapcsolatban a partnerek javaslatot és véleményt adhatnak az alábbi elérhetőségek valamelyikére történő megküldésével:
Levélben: Demecser Város Önkormányzata, 4516 Demecser Kétezer-egy tér 1.
E-mail: onkormanyzat@demecser.hu
Véleményezésre lakossági fórum keretében is van lehetőség, melynek helye és időpontja:
Városháza tárgyalóterme Demecser Város Önkormányzata, 4516 Demecser Kétezer-egy tér 1.
2026. szeptember 28. ....17.00.... óra

A véleményezés határideje:
A véleményezési időszak: 2026. szeptember 10.-tól, 2026. szeptember 28.-ig. (legalább 15 nap)

A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan adhat véleményt, vagy tehet javaslatot. A partner véleménye a véleményezett településrendezési terv tartalmára terjedhet ki. A partner kifogást emelő véleményét indoklással kell alátámasztania.

A beérkezett partnerségi észrevételeket az Önkormányzat Képviselőtestülete érdemben vizsgálja és dönt a településrendezési terv módosításának elfogadhatóságáról, azaz a bemutatott fejlesztés támogatásáról és ezzel a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv kérvényezett módosításának elfogadásáról.

Demecser, 2026. szeptember 09.

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Rátkai Sándor
polgármester

Idrendelt: Kifüggesztve: 2026. szeptember 10.
Levéve:

Demecser Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Véleményezési dokumentáció (partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)





„Telephely bővítések”

Tervező:

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

2026

Demecser Város Településrendezési eszközeinek
- módosítás a belterülettől délre 0258/1 hrsz-ú út, 3831 sz. út (Székely felé), belterületi határ (Borzsova tanya), 0277 hrsz-ú út, 0282 hrsz-ú út, valamint 0288 hrsz-ú út által közre zárt területen-

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Telephely bővítések”

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

Környezetvédelem:

.....
Nyíri Sándor
környezetvédelmi és élővilágvédelmi szakértő
(SZKV-SZTV)
klímavédelmi szakértő (K.Sz)
kamarai azonosító: 15-0867

Demecser Város Településrendezési eszközeinek
- módosítás a belterülettől délre 0258/1 hrsz-ú út, 3831 sz. út (Székely felé), belterületi határ (Borzsova tanya), 0277 hrsz-ú út, 0282 hrsz-ú út, valamint 0288 hrsz-ú út által közre zárt területen-

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Telephely bővítések”

Tartalomjegyzék

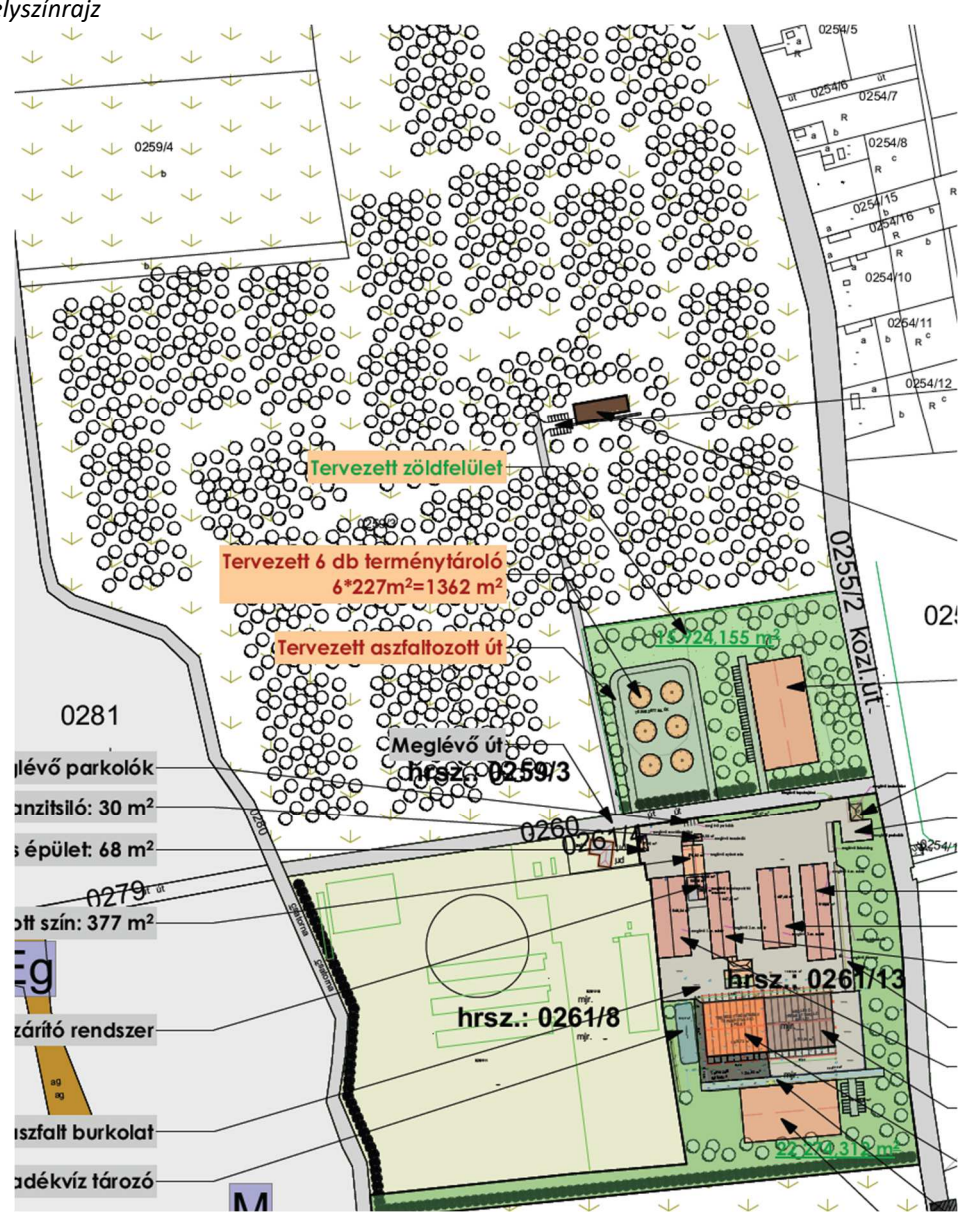
1.	**ELŐZMÉNYEK**	**4**
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök	5
1.3.	A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa	5
2.	**A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA**	**6**
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2.	Településszerkezeti terv	9
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	10
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	13
2.5.	Rendezési alapelvek	16
3.	**BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE**	**20**
4.	**TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK**	**21**
4.1.	Határozat tervezet	21
5.	**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**	**24**
5.1.	A településképi követelmények	25
5.2.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	27
5.3.	Környezetvédelmi alátámasztó munkarész	29
5.4.	Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	44
6.	**SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK**	**46**
6.1.	A szabályozás kialakítása	46
6.2.	Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	51
6.3.	Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	53
7.	**NYILATKOZATOK**	**55**
7.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	55
7.2.	A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat	55
8.	**A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA**	**56**
9.	**BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS**	**68**

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Az Demecser Város 0259/10 hrsz-ú és a 0261/12-13 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építtető (SZUROFARM Kft.) meglévő telephelyét kívánja bővíteni és korszerűsíteni, valamint egy új telepet kíván létesíteni a már meglévő mellett. A Demecser-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 telektömb területrészt érintően.
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 rendeltetéseinek helyét biztosítani szükséges.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: Terra Art Bt.)

1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök

A település közigazgatási területére a:

- 74/2005 (VII. 29.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Demecser Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos;
- 15/2005 (VIII. 1.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Demecser Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa

A **módosítás eljárásrendjét** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.
A 66.§- ra figyelemmel **a településrendezési eszköz módosításának egyeztetése általános eljárás szerint történik**, mivel:
- új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó,
új építési övezet kialakítása történik.

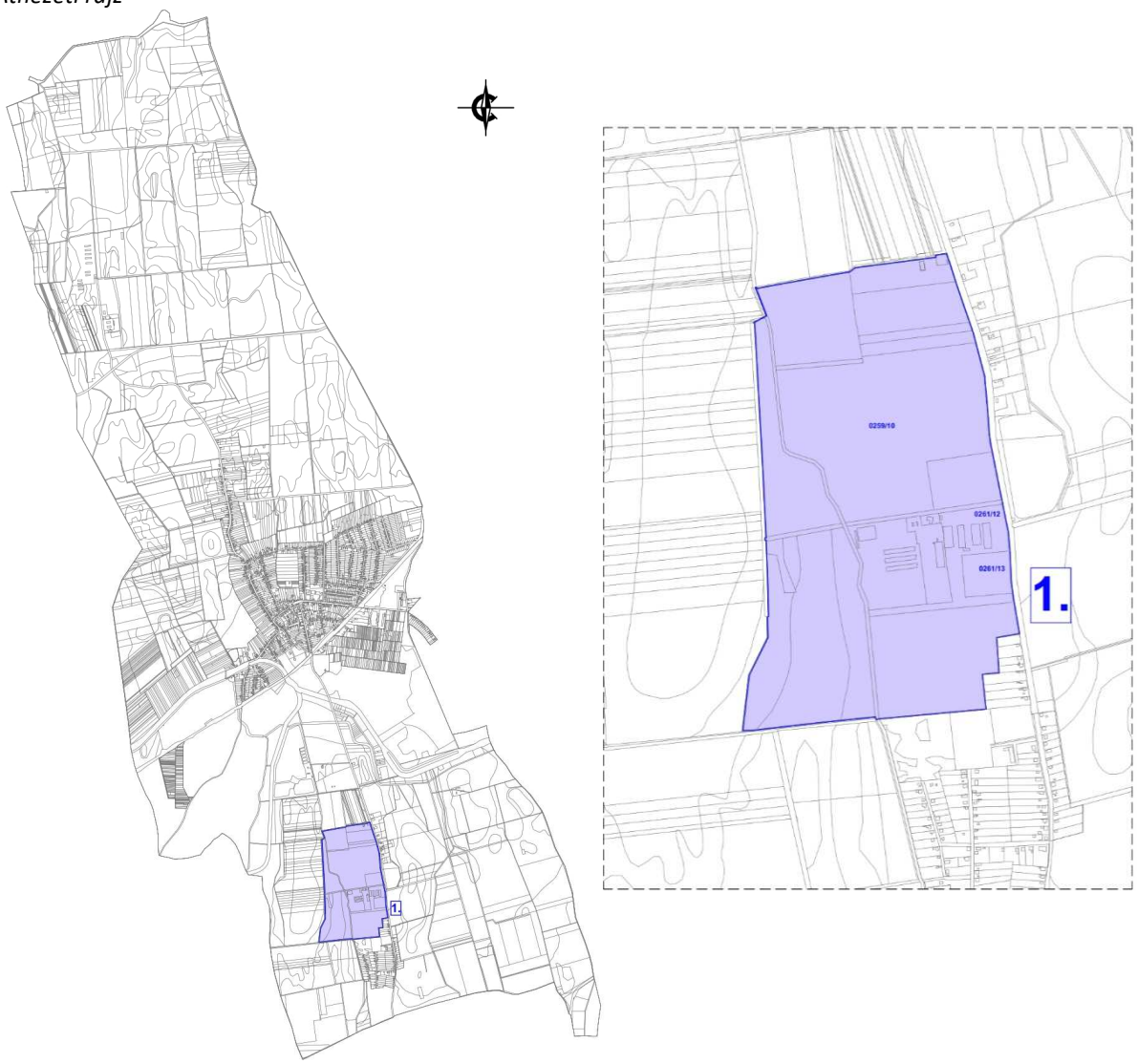
A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás általános eljárásként folytatható le.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

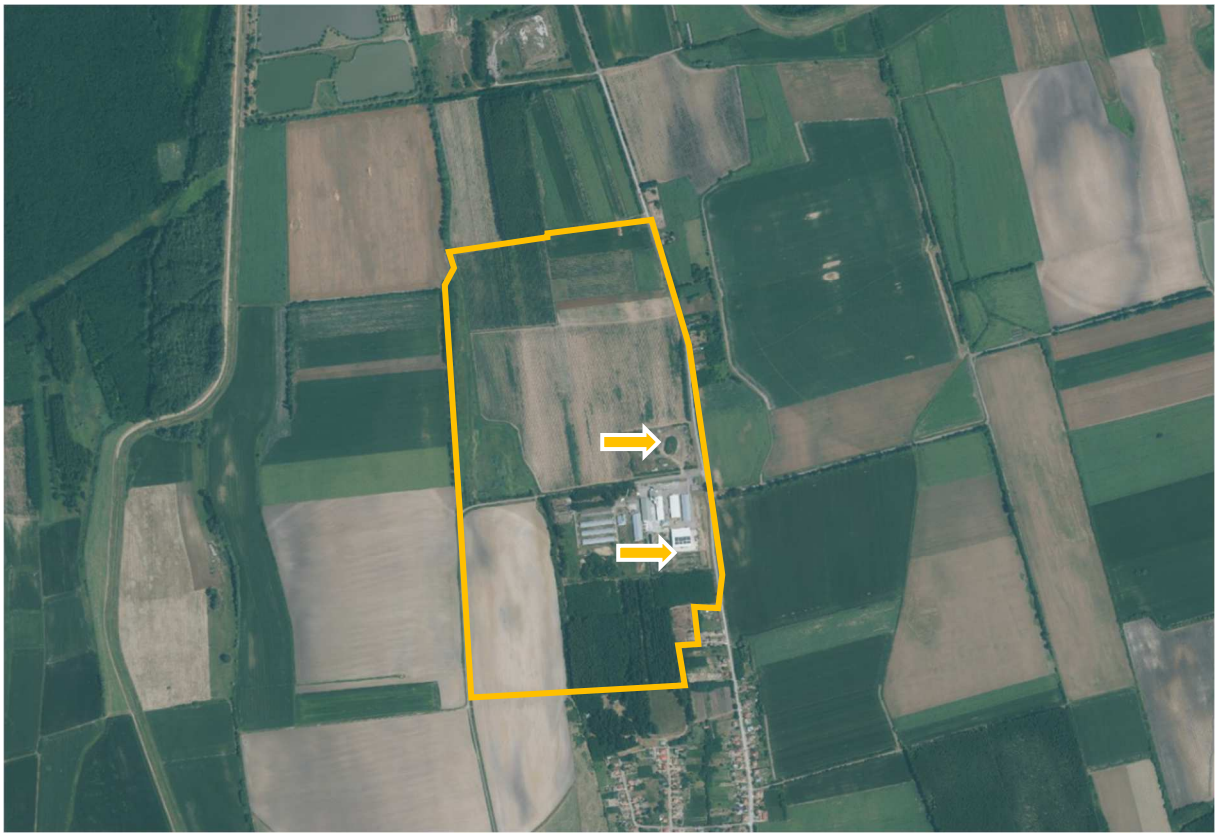
Demecser Város az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, Kemecsei járásban helyezkedik el. A vármegye középső részén, a Rétközben fekszik, a Lónyai-főcsatorna mellett. Központjától különálló településrésze Borzsova, néhány kilométerre délre. Közel azonos távolságra helyezkedik 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, Berkesszel 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



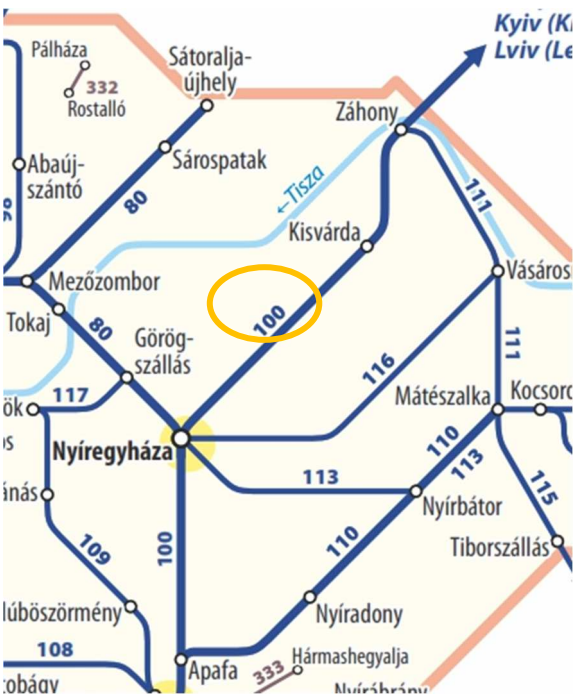
(Forrás: saját szerkesztés)

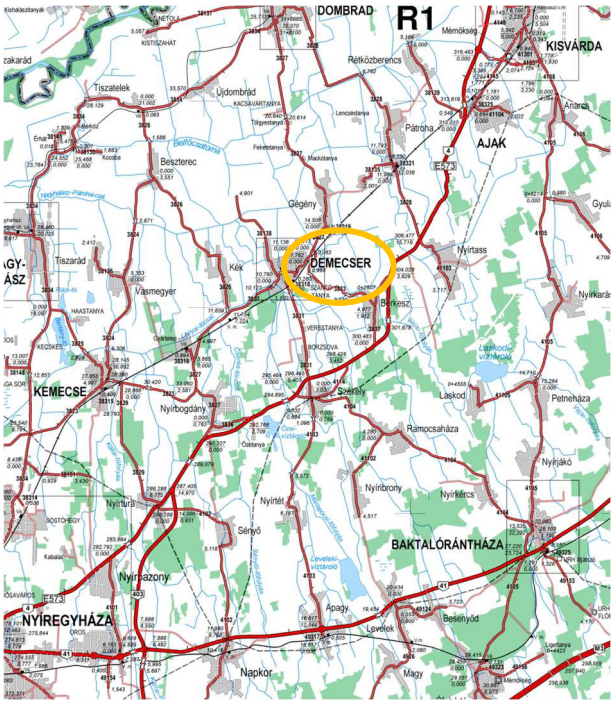
A tervezett fejlesztések külterületen Borzsova településrésztől északra a 0258/1 hrsz-ú út, a 3831 sz. út (Székely felé), belterület határ, 3289/6 hrsz-ú telek, 0277 hrsz-ú út, 0282 hrsz-ú út, valamint a 0288 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



(Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu)

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz





Helyszíni fotók



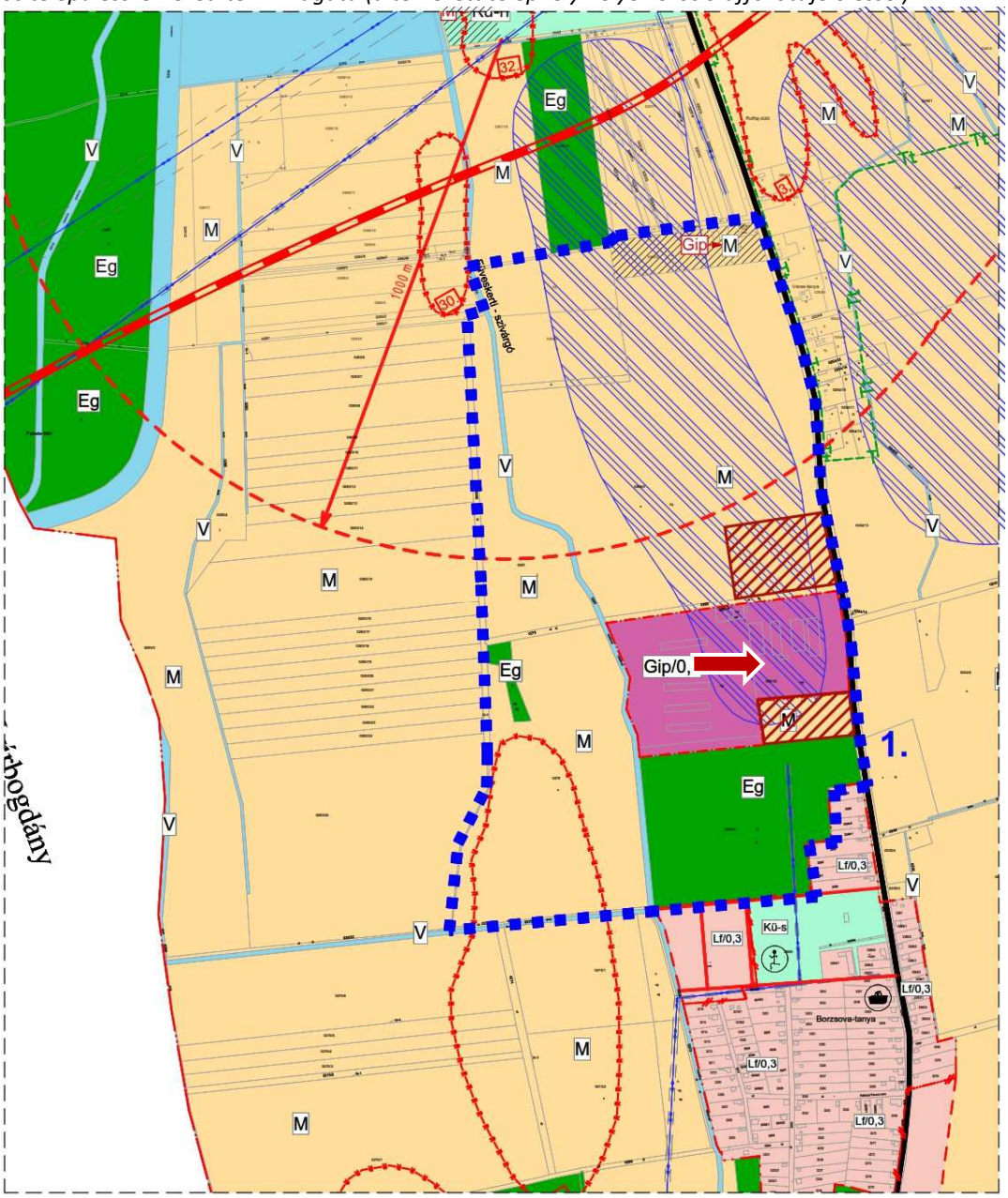




2.2. Településszerkezeti terv

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:

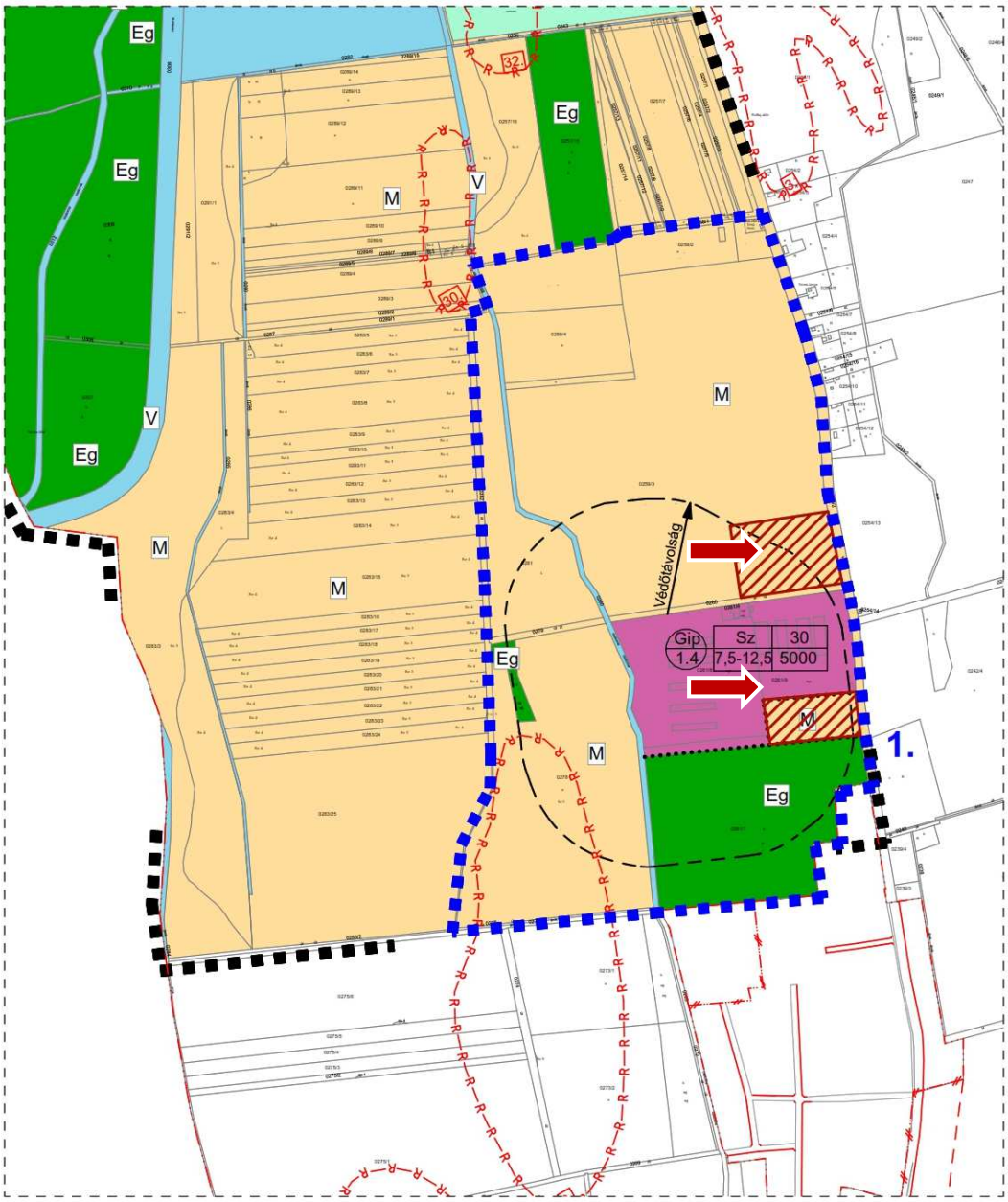
Beépítésre szánt terület:
- Ipari gazdasági terület (Gip)

Beépítésre nem szánt terület:
- Általános mezőgazdasági terület (M)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 15/2005 (VIII. 1.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Demecser Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

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



(Forrás: Demecser Város Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt építési övezetbe és beépítésre nem szánt övezetbe tartozó területeket érint:

Beépítésre szánt terület:

- Ipari gazdasági terület építési övezete (Gip/1.4)

Beépítésre nem szánt terület:

- Általános mezőgazdasági terület (M)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„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 (%)		
Kereskedel-mi 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 gyep övezete felfelé szabályozott, azaz az alábbi gyep területből történő művelési ág változtatások jelen rendelet és kapcsolódó terv megváltoztatása nélkül is végezhetők:

- Gyep területek 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 nádassal, 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 gyepterületek (természeti területek és védett területek). Beépítése kivételesen az általános gyepövezetben leírtak szerint, a HNPI eseti szakhatósági hozzájárulásával.

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

3.	Mák 1.3	Védett vizes élőhely, nádas

- Ha a védett vizes élőhely „csupán" természeti területként nyilvántartott az előzőek alapján a HNPI jóváhagyásával beerdősíthető.
(3) A szántó és gyep művelési ágú területek felfelé szabályozottak, azaz, az alábbi ábrákon a nyilak irányába történő művelési ág változtatás a település külterületén az általános és korlátozott mezőgazdasági szánó és gyep 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, gyep, 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

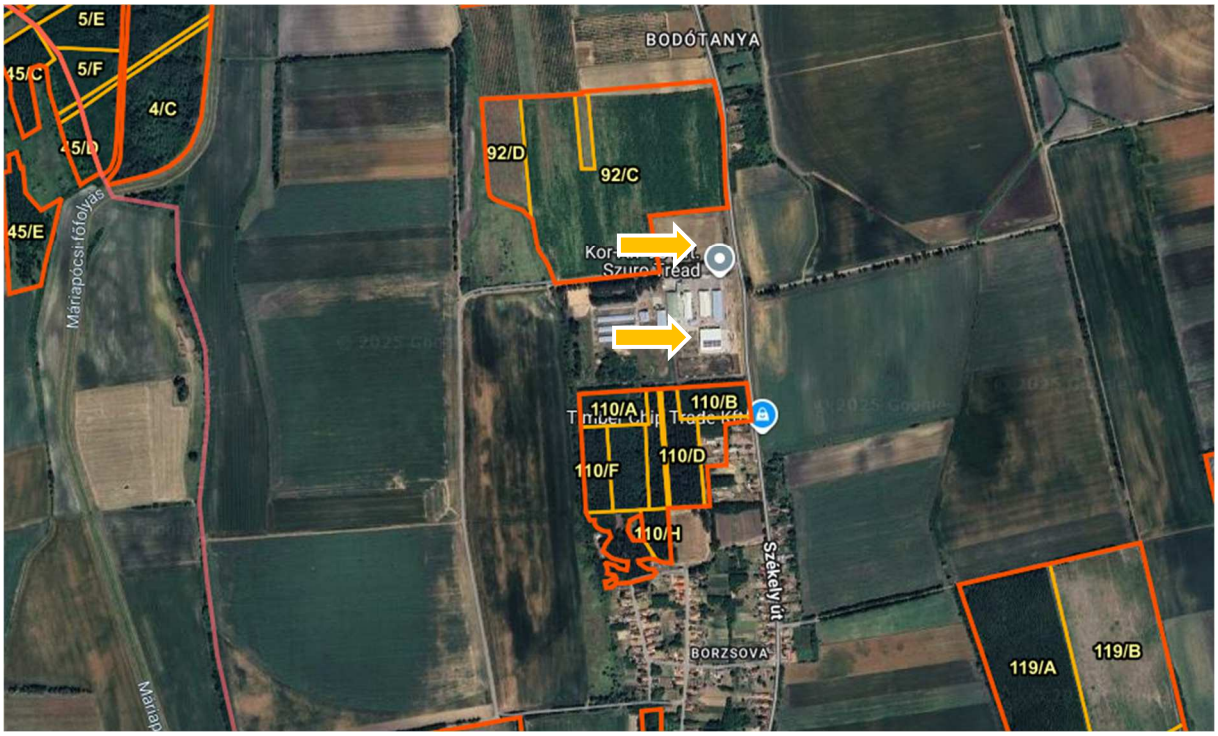
Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területet nem érinti az Országos Ökológiai övezete.



(Forrás: https://web.okir.hu/map/)

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 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 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 előirányzó 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 főépítészi 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 bővítésekent 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
Összesen		**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 m^2, és
b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha
a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m^2 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."

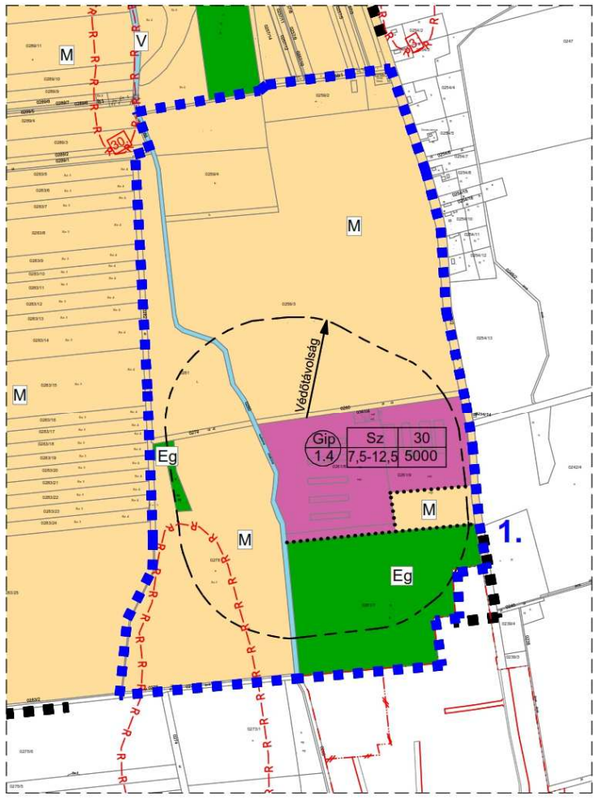
A Trtv. 12.§ (3) b) pontja szerinti kompenzációs terület biztosítása történik 1000 méteren belül az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint. Új lakóterület kijelölése nem történik.



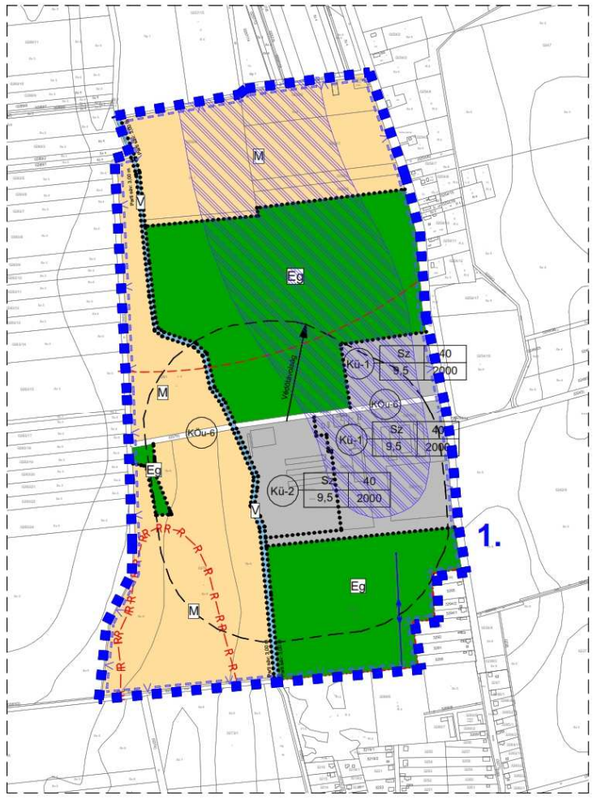
(Forrás: saját szerkesztés)

3. BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Külterületen, a belterülettől délre 0258/1 hrsz-ú út, 3831 sz. út (Székely felé), belterületi határ (Borzsova tanya), 0277 hrsz-ú út, 0282 hrsz-ú út, valamint 0288 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása. Kompenzációs terület biztosítása az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint.	- gyümölcsös (Gy2) - major	- általános mezőgazdasági terület (M) - ipari gazdasági terület (Gip)	25,86 10,17	95,68 4,07	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü) - gazdasági erdőterület (Eg)	14,34 21,69	10,04 195,21	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

Alapvető településrendezési követelmények és hatásai

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:
meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra épívet, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.

A szükséges minimum elve:
valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.

A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:
a településtervezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a telektömbön belüli kialakult állapotra.

A természeti rendszerek megőrzésének elve:
természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.

Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:
a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.

A barnamezős területek elsődlegességének elve:
a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.

Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve:
a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.

Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:
a módosítás során kialakított telepek elhelyezkedése és megvalósuló alkalmazott technológia az emberi életminőséget negatívan nem befolyásolja.

Akadálymentességre vonatkozó követelmények:
nem releváns.

A hazai ellátásbiztonság elve:
az élelmiszerellátás-lánc - a rendeltetés kialakításával bővülő szintje – újabb elemmel tovább erősödik.

A digitalizáció elve:
a módosítás során a nyilvánosság biztosított.

A szabályozó felelősségének elve.
a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

4.1 Határozat tervezet

Demecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2026. (…… ……) KT. számú határozata
a 74/2005. (VII.29.) Kt. számú határozattal elfogadott,
Demecser Város településszerkezeti terve és leírásának módosításáról

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

2026. …… napjával módosítja Demecser Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **74/2005. (VII.29.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**
a) külterületen, a belterülettől délre 0258/1 hrsz-ú út, 3831 sz. út (Székely felé), belterületi határ (Borzsova tanya), 0277 hrsz-ú út, 0282 hrsz-ú út, valamint 0288 hrsz-ú út által határolt területen területet érintően,
jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.

A terv leírása szerinti mértékben általános mezőgazdasági terület és ipari gazdasági terület módosul különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi és gazdasági erdő terület-felhasználásra.

1. számú melléklet: T-1/m rajzszámú, T-18/2025 munkaszámú tervlap
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Demecser, 2026 ……..hó ….nap

Rátkai Sándor
polgármester

Bötykös Katalin
jegyző

1.számú melléklet a ……./2026. (……) önkormányzati határozathoz

Demecser Város Településrendezési Terv Módosítás

Településszerkezeti terv - Fedvényterv

M=1:10 000



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

- Kü — Különleges terület
  - mezőgazdasági üzemi terület

Beépítésre nem szánt területek

- Eg — Gazdasági erdő terület
  - gazdasági célú erdő
- M — Általános mezőgazdasági terület
- V — Vízgazdálkodási terület

- Belvízzel elöntött terület
- M→E — Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek
- Belterület határvonal
- Beépített és beépítésre szánt terület határa
- R—R—R — Régészeti terület határa
- Védőtávolság
- Elektromos vezeték és védőtávolsága külterületen: 5-5m, belterületen: 2,5-2,5m
- Tervezési terület határa

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

MEGRENDELŐ: DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-4516 Demecser, Kétezer-egy tér 1.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:
DEMECSER VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - FEDVÉNYTERV

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina
TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András

MUNKASZÁM: T-18/2025
DÁTUM: 2026.04.hó
TERVFAJTA: szerkezeti terv
MÉRETARÁNY: M=1:10 000
RAJZSZÁM: T-1

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

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

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

„IV/A fejezet

Területfelhasználást érintő beavatkozások

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

- Általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása (080259/10, 0261/13 hrsz-ú telkek)
  Terület mérete: 4,17 ha
- Ipari gazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása (0261/4, 0261/11, 0261/10, 0261/12, 0261/13 hrsz-ú telkek)
  Terület mérete: 10,17 ha
- Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása (0259/10 hrsz-ú, telkek)
  Terület mérete: 21,69 ha”

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

„IV/B fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-1m jelű T-01/2009 törzsszámú igazgatási területre készült Településszerkezeti tervet a T-18/2025 munkaszámú T-1 jelű településszerkezeti terv fedvényterv tervezési területtel módosítja, melyet az 1. melléklet tartalmaz.”

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezetvédelmi tervfejezet a szakterületre vonatkozóan is tartalmazza a szükséges megállapításokat.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezetvédelmi tervfejezet a szakterületre vonatkozóan is tartalmazza a szükséges megállapításokat.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem változtatja (módosítja vagy egészíti ki) meg település infrastruktúrahálózatának települési szintű elemeit, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet (szerkezeti, strukturális változásokat, új kapacitási igényeket nem idézve elő a jelenlegi hálózatban), így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

5.1. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Demecser Város Önkormányzata képviselő-testületének 26/2017. (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) településkép 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) településkép szempontjából meghatározó gazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. §

1.Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkásan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. ttől 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 félnyeregtetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

Az épületek magastetős kivitellel tervezettek, hosszúkásan 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.Tájképet 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. §

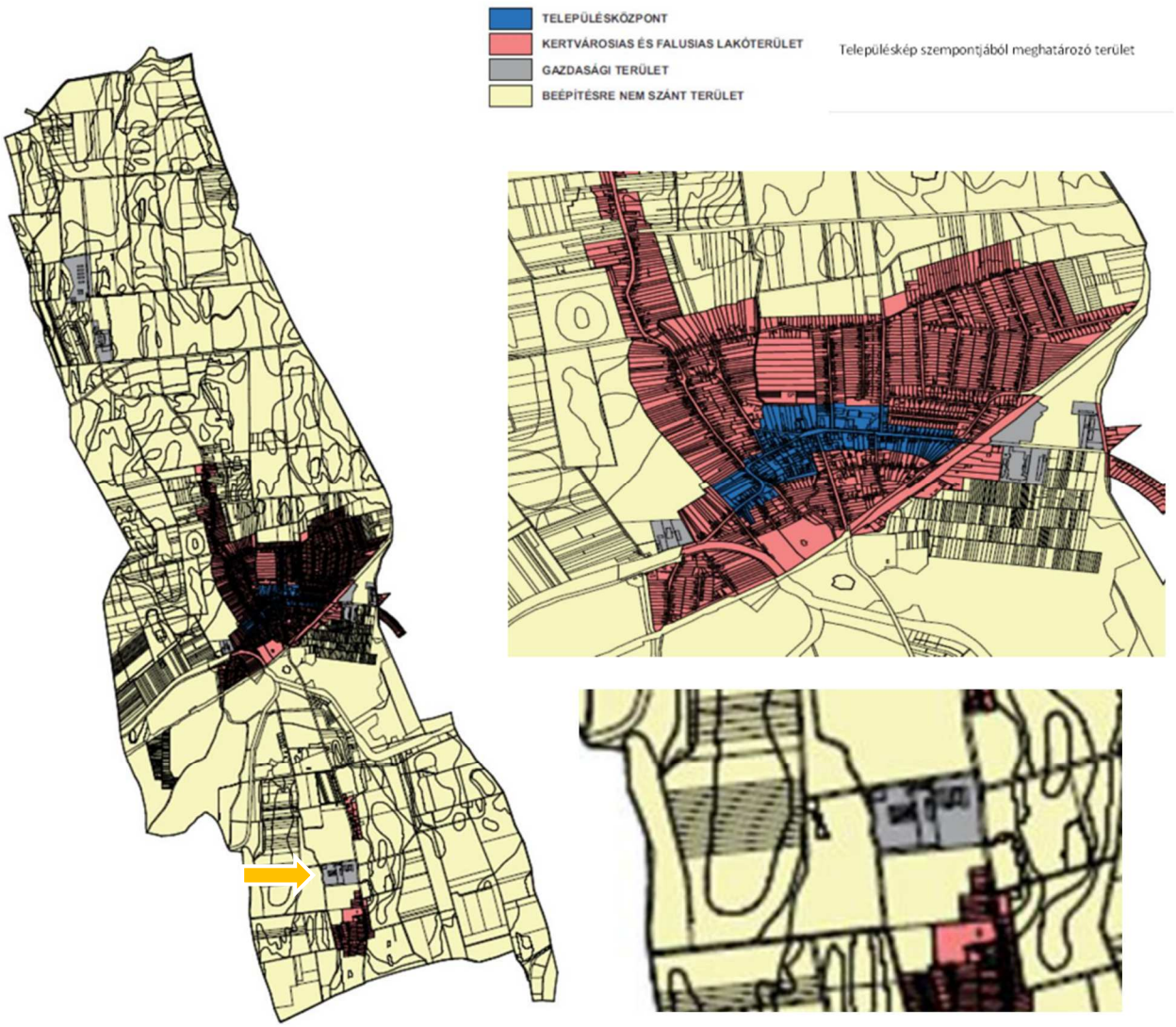
1.Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt felület alkalmazható.

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.

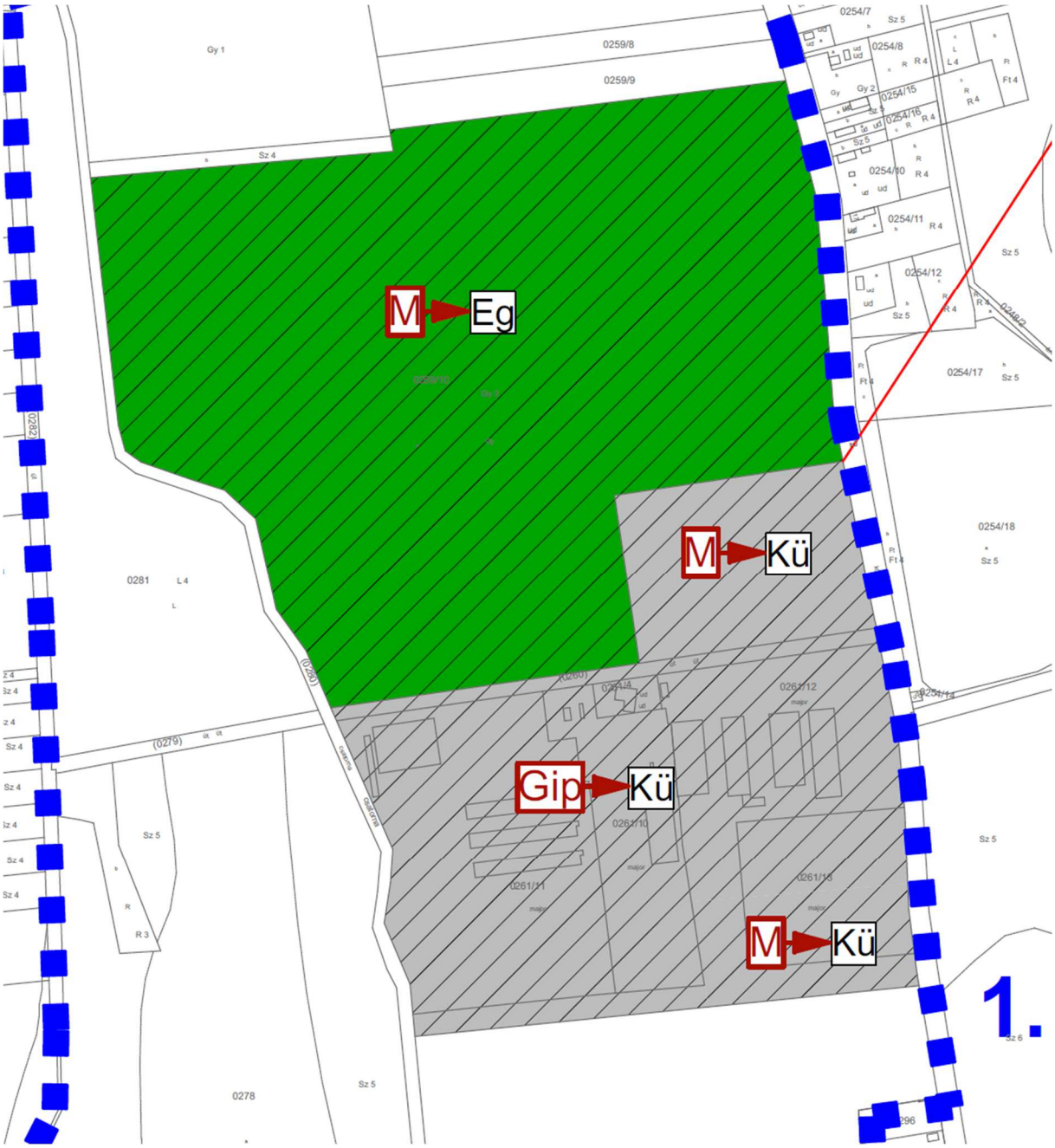
1. melléklet a 26/2017.(XII.28.) önkormányzati rendelethez



5.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
***12.§ (1)** Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*	A tervezett terület a keletről Demecser/Nyírbogdány közigazgatási határhoz cca. 900,00 méterre helyezkedik el.
***(2)** Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor nem került igénybevételre sem zöldterület, sem erdőterület.
***(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*	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 4,17 ha mezőgazdasági általános terület. Csere terület kompenzációként nem került felhasználásra.
***b)** az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 4,17 ha mezőgazdasági általános terület. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü). A módosítás során: - **+4,17 ha új beépítésre szánt terület alakul ki** beépítésre nem szánt területből; - **+21,69 ha új erdőterület jön létre a területtől számított 1000,0 méteren belül, csatlakozva közvetlenül ahhoz** Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 125%-os erdőterületi kompenzáció küszöbértéke: 5,21 ha **A 21,69 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (5,21 ha) ezért a feltétel teljesül.**
***(4)** A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.*	A kompenzáció nem zöldterülettel, hanem erdőterülettel történik, ezért a feltétel nem releváns.

13. § (1) *Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(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 módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.



5.3 Környezetvédelmi alátámasztó munkarész

5.3.1. A környezetvédelmi vizsgálat célja

A SZURO-FARM Kft. Demecser város közigazgatási területén, a 0261/12, 0261/13 és 0259/10 hrsz.-ú ingatlanokon található meglévő telephelyének bővítését és korszerűsítését, valamint a meglévő telephely mellett új telephely kialakítását tervezi. A fejlesztési elképzeléshez kapcsolódóan a 0259/10/b alrészleten az erdő- és vadgazdálkodási rendeltetés területi feltételeinek biztosítása is tervezett.

Ehhez szükséges a települési rendezési terv módosítása, melyhez környezetvédelmi szempontból szükséges annak részletes vizsgálata, hogy a tervezett területfelhasználás és az azon megvalósítható gazdasági tevékenység a környezetében elhelyezkedő védendő területeken és épületeknél okozhat-e jelentős vagy zavaró környezeti hatást. A területfelhasználás módosításának következtében új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

Az értékelés súlypontja a lakossági konfliktust leginkább meghatározó hatótényezőkön van:
- üzemi és közlekedési eredetű zajterhelés;
- levegőterhelés, különösen a diffúz porterhelés;
- esetlegesen kialakuló bűz- és szaghatás;
- a legközelebbi lakóterület térbeli helyzete és a meteorológiai terjedési viszonyok.

5.3.2. A tervezési terület és a védendő környezet

A fejlesztési terület Demecser külterületén, Borzsova-tanya településrésztől északra helyezkedik el. Közvetlen környezetében nagy kiterjedésű szántóterületek, mezőgazdasági üzemi területek, kisebb erdő- és fás állományok, valamint külterületi lakó- és gazdasági ingatlanok találhatók. A térség jelenlegi tájhasználata alapvetően mezőgazdasági jellegű, így a tervmódosítás nem gazdasági használattól mentes térségben hoz létre új funkciót, hanem meglévő mezőgazdasági gazdálkodási rendszerhez kapcsolódik.

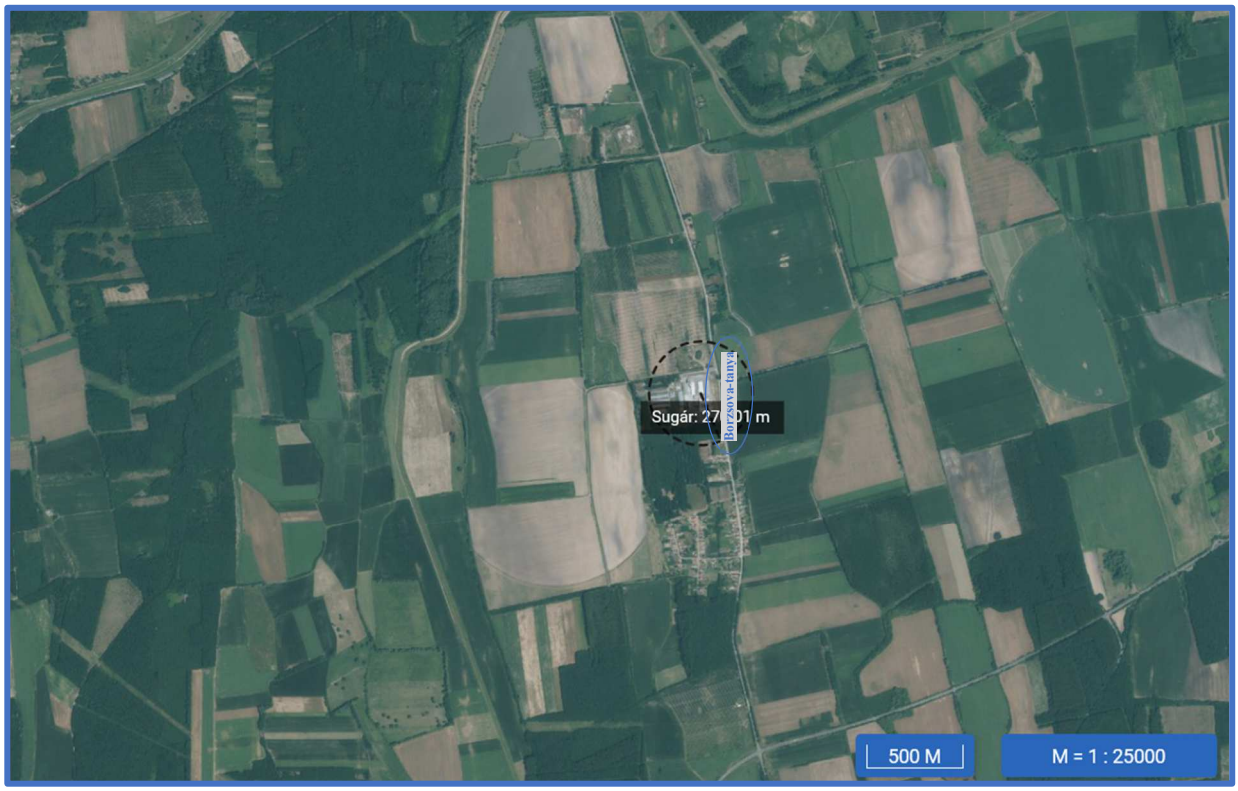






1. fotó A környező mezőgazdasági jellegű területek (szántók, telehelyek)

A környezeti hatások szempontjából meghatározó védendő terület Borzsova-tanya lakóterülete. A fejlesztéssel érintett területek középpontjától számítva a legközelebbi lakóépület déli irányban, megközelítőleg 270 m távolságban található. Ettől délre a lakóépületek száma fokozatosan növekszik.



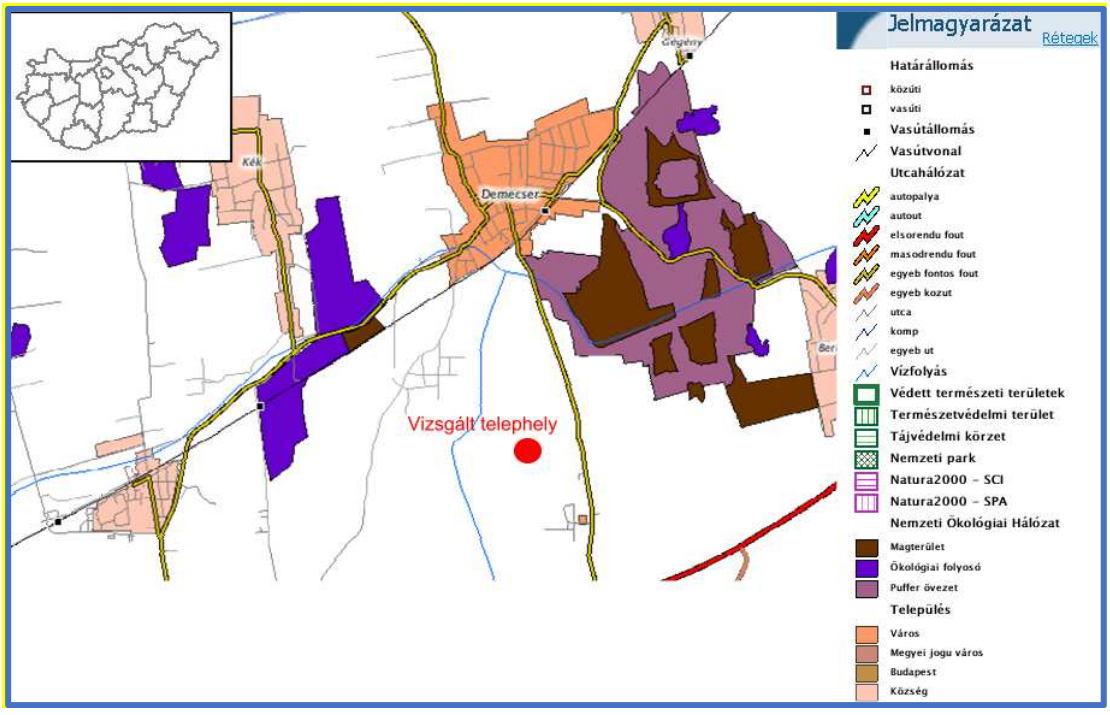
1. ábra. A fejlesztési terület és a legközelebbi lakóépület térbeli kapcsolata (www.mepar.hu)



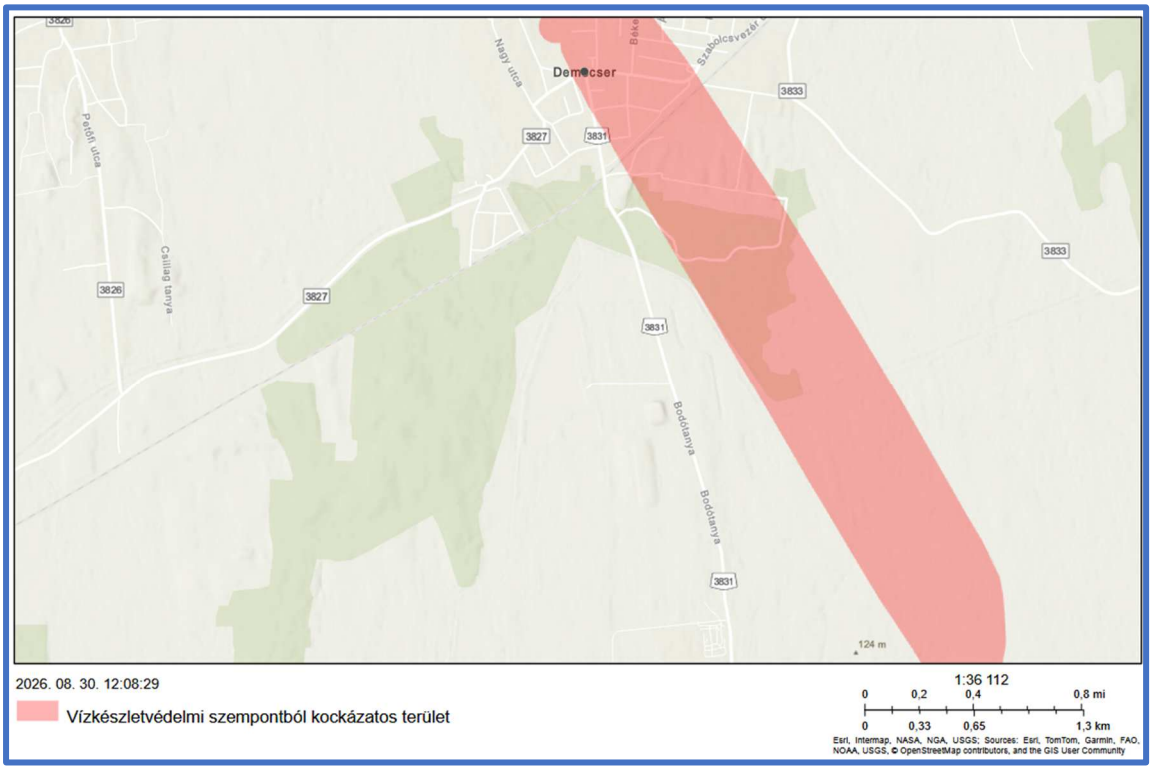
2. fotó Borzsova-tanya

A mintegy 270 m-es térbeli elkülönülés kedvező adottság a zaj-, por- és szaghatások szempontjából, azonban nem tekinthető minden későbbi technológia esetében automatikusan megfelelő védőtávolságnak. A jelentősebb kibocsátások értékelését mindig a tényleges források és a védendő épületek közötti távolság alapján kell elvégezni.

A vizsgált terület nem természeti terület, nem természetvédelmi terület, nem ex lege védett terület, nem tartozik Natura 2000 területhez, és nem érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózatot. Ivóvízbázis kijelölt vagy előzetesen lehatárolt védőterületét, illetve védőidomát sem érinti.



2. ábra Természetvédelmi szempontból jelentős területek elhelyezkedése (www.termeszetvedelem.hu)



3. ábra Vízvédelmi szempontból kockázatos területek

A beruházási terület nem érsze erdőterületnek, azonban erdő művelési ágú területek veszik körbe, ami kedvezőnek mondható, hisz a fás, erdős területek természetes védőterületet jelentenek mind levegőtisztaság-védelmi, mint zajvédelmi szempontból.



4. ábra Erdős területek elhelyezkedése (www.erdoterkep.nebih.gov.hu)



3. fotó A beruházási terület északi oldalán található fiatal erdősítés.



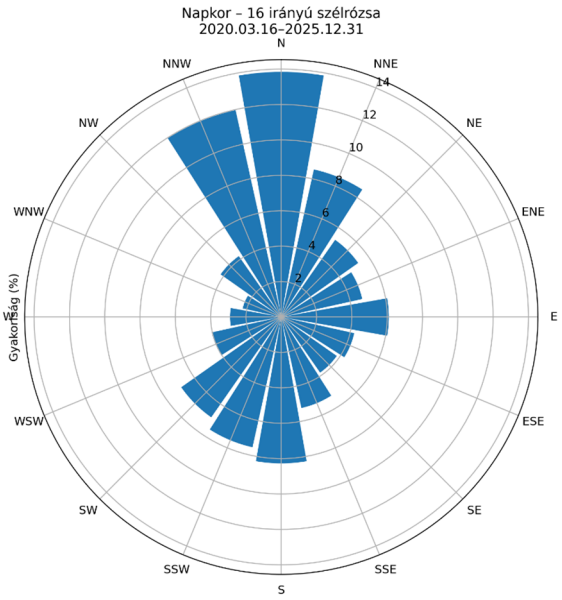
4. foró A beruházási terület deli oldalán található fiatal erdős területek.

5.3.3. Meteorológiai viszonyok – a terjedés szempontjából lényeges adatok

A levegő- és szagterhelés megítélésénél a szélirány és a szélsebesség meghatározó. A térség jellemzéséhez a Napkor meteorológiai állomás 2020. március 16. és 2025. december 31. közötti órás mérési adatai kerültek feldolgozásra.

Vizsgált meteorológiai jellemző	Eredmény
Átlagos szélsebesség	3,02 m/s
0,5 m/s alatti szélsebesség részaránya	0,13%
Borzsova-tanya irányába kedvezőtlen NNW–N–NNE szektor	34,35%
Legközelebbi védendő receptor	R1 – Borzsova-tanya, kb. 270 m-re délre

Az NNW–N–NNE szektor együttes 34,35%-os gyakorisága azt jelenti, hogy a telephely felől a délre fekvő Borzsova-tanya irányába történő légszennyezőanyag- vagy szagtranszport nem tekinthető ritka meteorológiai helyzetnek. Ez önmagában nem jelent határérték-túllépést, de indokolja, hogy a lakóterület felőli irány a telephely későbbi kialakításakor kiemelt védendő irány legyen.



5. ábra. A Napkor meteorológiai állomás 2020–2025 közötti adatai alapján számított szélrózsa

5.3.4. Levegőtisztaság-védelem, por- és bűzhatás

5.3.4.1. Hatás

A majorsági jellegű használat legfontosabb potenciális levegővédelmi hatása a mezőgazdasági termények fogadásához, mozgatásához, tisztításához, silózásához, rakodásához és a telephelyi közlekedéshez kapcsolódó diffúz porterhelés. A zárt raktárban történő terménytárolás önmagában nem jelent számottevő folyamatos légszennyezőanyag-kibocsátást; a kibocsátás elsősorban az anyagmozgatási műveletekhez kötődik.
A terménykezelés során keletkező por részben nagyobb szemcseméretű, gyorsabban ülepedő növényi és talajeredetű részecskékből, részben finomabb szállópor-frakcióból állhat. A telephelyi járműmozgás a burkolatlan vagy poros felületek felkeverésével további diffúz porterhelést okozhat, különösen száraz, szeles időszakban és a betakarítási csúcsidőszakban.
A terménytárolás és silózás rendeltetésszerűen jelentős bűzhatással nem jár. Szaghatás elsősorban a megengedett kis létszámú állattartáshoz, azon belül az állattartó épülethez, a trágya és trágyalé kezeléséhez, a takarmánymaradékokhoz és a higiénés állapothoz kapcsolódhat. Nagy létszámú állattartás nem megengedett, ami a bűz-, ammónia- és porterhelés kockázatát lényegesen korlátozza.
A területfelhasználás keretében esetlegesen gabonaszárító. Ennek levegőterhelése a konkrét technológiától, kapacitástól, tüzelőanyagtól, üzemidőtől, a kibocsátási pontok kialakításától és a porleválasztás hatásfokától függ. E paraméterek jelenleg nem ismertek, ezért a gabonaszárító konkrét levegővédelmi engedélyezési folymatában kell ezeket, illetve a várható hatásokat megállapítani.

Terményfogadás és anyagmozgatás: A termény beszállításakor, ürítésekor, felhordásakor és silóba történő betárolásakor rövid idejű, de intenzívebb porképződés fordulhat elő. A kibocsátás mértékét a termény nedvességtartalma, szennyezettsége, az esési magasság, az anyagmozgatás zártsága, valamint a szélviszonyok befolyásolják. A környezetvédelmi szempontból kedvező megoldás az, ha az ürítési és átrakási pontok a lehető legnagyobb mértékben zártak, és a porképző helyeken helyi elszívás, illetve leválasztás működik.
Silók töltése és ürítése: A silók feltöltésekor a kiszorított levegővel finom por távozhat, ezért a töltési technológia kialakítása meghatározó. Korszerű szűrő- és leválasztó berendezéssel, megfelelően méretezett szellőzéssel és zárt anyagmozgatással a diffúz kibocsátás jelentősen csökkenthető. Az ürítésnél ugyancsak kerülni kell a nagy esési magasságot és a szabadtéri, kontrollálatlan anyagátadást.
Telephelyi közlekedés: A mezőgazdasági üzemi területek porterhelésében a technológiai műveletek mellett gyakran a járművek által felvert útpor a meghatározó. Ennek jelentősége a betakarítási időszakban nő meg, amikor a tehergépjárművek, traktorok és pótkocsis szerelvények forgalma sűrűbb. A nagyobb forgalmú útvonalak és rakodóterületek pormentes kialakítása, rendszeres tisztítása, valamint száraz időben szükség szerinti nedvesítése ezért nem kiegészítő, hanem alapvető levegővédelmi intézkedés.
Kipufogógázok: A munkagépek és szállítójárművek üzemeléséből nitrogén-oxidok, szén-monoxid, szén-dioxid és részecske-kibocsátás származik. A várható forgalom szezonális jellege miatt ez nem tekinthető folyamatos, nagy intenzitású telephelyi pontforrásnak. A kibocsátás csökkenthető megfelelő műszaki állapotú járművek használatával, az indokolatlan alapjárati üzem kerülésével és a telephelyi logisztika ésszerű szervezésével.
Bűzhatás részletesebb értékelése: A száraz gabona, illetve más száraz mezőgazdasági termény tárolása önmagában nem jellemző tartós bűzforrás. Szaghatás akkor válhat relevánssá, ha nedves vagy romló termény huzamosabb ideig marad a telephelyen, illetve kis létszámú állattartás esetén a trágya, trágyalé, alom vagy takarmánymaradék kezelése nem megfelelő. Emiatt a szagterhelés megelőzésének elsődleges eszköze a technológiai fegyelem: a romló szerves anyag felhalmozódásának elkerülése, a rendszeres takarítás, valamint a trágya és trágyalé ellenőrzött gyűjtése és elszállítása.
Meteorológiai összefüggés: A Napkor állomás adatai alapján az NNW–N–NNE szektorba tartozó szelek együttes gyakorisága 34,35%. Ezekben a helyzetekben a légmozgás a fejlesztési terület felől a déli irányban fekvő Borzsova-tanya felé mutathat. Ezért a diffúz por- és esetleges szagforrások telepítésénél nem elegendő kizárólag a telekhatáron belüli működést vizsgálni: a déli irányú receptorhelyzetet is figyelembe kell venni. A meteorológiai adottság ugyanakkor nem jelent automatikusan kedvezőtlen levegőminőséget; a tényleges hatás nagyságát a forráserősség, a technológiai zártság és a kibocsátáscsökkentés határozza meg.
Esetleges gabonaszárító: A rendezési terv módosítása lehetőséget teremthet gabonaszárító elhelyezésére, de jelenleg nem ismert konkrét berendezés. Egy ilyen technológia levegővédelmi jelentősége lényegesen nagyobb lehet a puszta tárolásénál, mert a szárító levegőjének mozgatása, az égéstermék-elvezetés, a terménymozgatás és a porleválasztás együttesen határozza meg a kibocsátást. A konkrét szárító létesítésekor külön levegőtisztaság-védelmi vizsgálat szükséges.

5.3.4.2. Kockázat

A fő kockázat nem a normál, zárt terménytárolásból, hanem az intenzív terménykezelési és közlekedési időszakokból adódik. Betakarításkor a terménybeszállítás, ürítés, silótöltés,

rakodás és járműforgalom egyidejűleg erősödhet, így a diffúz porforrások hatása összeadódhat. A Borzsova-tanya felé irányuló északi komponensű szelek számottevő gyakorisága miatt a telephely déli oldalán elhelyezkedő források és porzó felületek kialakítása különös figyelmet igényel.

Bűzvédelmi szempontból a kis létszámú állattartás nem tekinthető automatikusan hatásmentesnek. Kedvezőtlen technológia, nem megfelelő trágyakezelés vagy tartós higiénés hiányosság esetén időszakos szaghatás a telephely környezetében kialakulhat. A kockázat mértékét azonban alapvetően korlátozza a nagy létszámú állattartás tilalma.
Az esetleges gabonaszárító jelenti a levegővédelmi szempontból legnagyobb technológiai bizonytalanságot. Ennek megítélése csak a konkrét berendezés és kibocsátási adatok ismeretében lehetséges.
A porterhelés kockázata időben nem egyenletes. Normál tárolási időszakban a kibocsátás várhatóan csekély, míg betakarításkor több porforrás egyidejű működése miatt rövid időszakokra magasabb terhelés alakulhat ki. A rendezési terv szintjén ezért nem egyetlen átlagos üzemállapotból, hanem a reálisan előforduló csúcsterhelési helyzetből indokolt kiindulni.
A mintegy 270 m-es távolság a levegőben terjedő szennyezők hígulása szempontjából kedvező, de nem tekinthető általános levegővédelmi védőtávolságnak. A környezeti megfelelőség kulcsa a kibocsátás forrásnál történő megelőzése, nem pedig kizárólag a távolságra hagyatkozás.

5.3.4.3. Intézkedés

Az alábbi intézkedéskekkel kizárható a lakosságot zavaró kibocsájtások:

- a terményfogadás és -mozgatás lehetőség szerinti zárt vagy részben zárt kialakítása;
- hatékony porelszívó és porleválasztó berendezések alkalmazása a releváns technológiai pontokon;
- a silók töltésénél és ürítésénél a diffúz porkibocsátás minimalizálása;
- a nagyobb forgalmú belső utak és rakodóterületek pormentesített vagy szilárd kialakítása, rendszeres tisztítása;
- a kiszóródott termény és por gyors eltávolítása, száraz időszakban szükség szerinti nedvesítés;
- megfelelő telephelyi sebességkorlátozás és az indokolatlan alapjárati üzem kerülése;
- a jelentősebb porforrások lehetőség szerinti elhelyezése a Borzsova-tanyától távolabbi telekrészeken;
- a lakott terület felőli oldalon többszintes növénytelepítés fenntartása vagy bővítése/kialakítása;
- kis létszámú állattartás esetén zárt, ellenőrzött trágyakezelés és megfelelő higiénés üzemeltetés;
- gabonaszárító létesítése esetén a konkrét technológiára vonatkozó külön levegőtisztaság-védelmi vizsgálat.

5.3.4.4. Következtetés

A tervezett területfelhasználás levegőtisztaság-védelmi szempontból megfelelő műszaki kialakítással összeegyeztethető a környező területhasználattal. A meghatározó kockázat a diffúz porterhelés, amely korszerű, zárt technológiával, porleválasztással, megfelelő út- és rakodófelületekkel, valamint üzemszervezési intézkedésekkel érdemben mérsékelhető. A

terménytárolás önmagában jelentős bűzhatást nem okoz; a kis létszámú állattartásból származó szaghatást a konkrét tartástechnológia és trágyakezelés során kell megelőzni. Nagy létszámú állattartás továbbra sem javasolt.

5.3.5. Zaj- és rezgésvédelem

5.3.5.1. Hatás

A várható zajforrások a rakodógépek, traktorok és tehergépjárművek, terménymozgató berendezések, elevátorok, szállítószalagok, rosták, ventilátorok és egyéb gépészeti berendezések. A terménytárolók és gabonasilók önmagukban nem feltétlenül jelentenek jelentős folyamatos zajforrást; a zajterhelés döntően a kiszolgáló technológiai műveletekhez kötődik.

A zajterhelés szezonálisan változhat. Betakarításkor a beszállítás, ürítés, rakodás és silótöltés intenzívebb lehet. Külön figyelmet igényelnek a folyamatos működésű ventilátorok és szellőztető rendszerek, mert különösen éjszakai üzemben tartós zajterhelést eredményezhetnek. Esetleges gabonaszárító esetén ventilátorok, elevátorok és szállítórendszerek együttes működésével kell számolni.

A telephelyi technológiai zajhoz a kapcsolódó közlekedés is hozzáadódhat. A Borzsova-tanya irányába vezető közúthálózat igénybevétele ezért a későbbi konkrét fejlesztések esetén szintén vizsgálandó.

Rakodási és terménymozgatási zaj: A termény fogadása és mozgatása során a rakodógépek motorzaja mellett impulzívabb jellegű zajok is felléphetnek az ürítés, a pótkocsik mozgása, a gépek irányváltása és az anyagmozgató rendszerek működése során. Ezek jellemzően időszakos zajforrások, amelyek betakarításkor sűrűbben jelentkezhetnek.

Elevátorok, szállítószalagok és ventilátorok: A folyamatosan működő gépészeti berendezések zajvédelmi szempontból fontosabbak lehetnek, mint az alkalmi rakodási események. Különösen a ventilátorok és szellőztető rendszerek okozhatnak tartós, egyenletes zajt. Elhelyezésük, zajteljesítményük, a gépház kialakítása és a kifúvási irány ezért a későbbi műszaki tervezés lényeges része.

Telephelyi és kapcsolódó közlekedés: A terménybeszállítás szezonális forgalmi csúcsokat eredményezhet. A telephelyen belüli járműmozgás a technológiai zajhoz hozzáadódik, míg a közúti szállítás a megközelítési útvonal mentén okozhat időszakos zajterhelés-növekedést. A későbbi konkrét fejlesztésnél ezért a telephelyi forgalmi rendet és – érdemi forgalomnövekedés esetén – a kapcsolódó közlekedési hatást is figyelembe kell venni.

Kis létszámú állattartás: A megengedett kis létszámú állattartás zajhatása a takarmányozáshoz, kiszolgáló gépekhez, esetleges szellőztetéshez és mezőgazdasági gépmozgásokhoz kapcsolódhat. A nagy létszámú állattartás kizárása ebből a szempontból is kedvező, mert ezzel a nagy teljesítményű, folyamatos gépészeti rendszerek megjelenésének valószínűsége lényegesen csökken.

Vadgazdálkodási terület: A vadgazdálkodási területen kizárólag vadászház létesül, állattartás nélkül. Itt jelentős állandó üzemi zajforrás nem várható; a zajhatás elsősorban személygépkocsi-forgalomból, az épület gépészeti berendezéseiből és időszakos emberi jelenlétből származhat.

Esetleges gabonaszárító: Zajvédelmi szempontból ez a legnagyobb bizonytalanságú lehetséges funkció. A szárító ventilátorai, elevátorai, szállítórendszerei és kiszolgáló gépei tartós, akár éjszakai zajterhelést is okozhatnak. Mivel a konkrét berendezés zajteljesítménye

és telepítési helye nem ismert, a rendezési terv szintjén megbízható zajterjedési számítás nem végezhető. A későbbi engedélyezéskor a tényleges gépészeti adatokkal kell igazolni a megfelelőséget.

5.3.5.2. Kockázat

A legközelebbi védendő lakóépület mintegy 270 m-es távolsága jelentős geometriai zajcsillapítást biztosít, ugyanakkor ez a távolság nem értelmezhető általános zajvédelmi védőtávolságként. A konkrét megfelelőség a zajforrások hangteljesítményétől, elhelyezésétől, üzemidejétől, egyidejű működésétől és az esetleges árnyékolástól függ.

Időszak	Kiinduló zajvédelmi követelmény
Nappal, 06–22 óra	50 dB
Éjjel, 22–06 óra	40 dB

A legnagyobb zajvédelmi bizonytalanságot az esetleges gabonaszárító, a nagy teljesítményű ventilációs rendszer, az intenzív terménykezelés és az éjszakai üzem jelenti. Ezeknél a későbbi engedélyezés során külön akusztikai számítás szükséges.
A zajvédelmi kockázat szempontjából a nappali, rövid idejű rakodási események és a tartós vagy éjszakai gépészeti üzem között különbséget kell tenni. A Borzsova-tanya lakóterületén az éjszakai időszak szigorúbb követelménye miatt a folyamatos ventiláció vagy szárítás lehet a kritikus üzemállapot.
A mintegy 270 m-es távolság geometriai csillapítása kedvező, de a zajterjedést a forrás magassága, irányítottsága, a terep, az épületek árnyékoló hatása és a meteorológiai viszonyok is befolyásolják. A deli területeknél található erdős területek fenntartása a koivkázatokat mérséklik.

5.3.5.3. Intézkedés

Az alábbi intézkedésekkel a lakosságot zavaró zajhatások elkerülhetők:

- a jelentősebb állandó zajforrások lehetőség szerint a Borzsova-tanyától távolabbi telekrészeken helyezendők el;
- ventilátorok és más gépészeti berendezések szükség szerint burkolással, zajcsillapítással és rezgésleválasztással alakítandók ki;
- az indokolatlan éjszakai rakodás, intenzív terménymozgatás és jelentős zajjal járó tevékenység kerülendő;
- a telephelyi forgalmi rend és sebesség úgy alakítandó ki, hogy a felesleges gépmozgás és alapjárati üzem csökkenjen;
- gabonaszárító vagy nagy teljesítményű ventilátorrendszer esetén előzetes akusztikai vizsgálat szükséges;
- a lakott terület irányába többszintes növénysáv fenntartása vagy bővítése/kialakítása indokolt.

5.3.5.4. Következtetés

A tervezett településrendezési módosítás zajvédelmi szempontból előzetesen elfogadható. A 270 m-es távolság kedvező adottság, de a későbbi konkrét létesítményeknél igazolni kell a védendő lakóterületre vonatkozó követelmények teljesülését. Folyamatos vagy éjszakai

üzemben működő, jelentős zajkibocsátású technológia csak megfelelő akusztikai igazolás mellett létesíthető.

5.3.6. Felszíni és felszín alatti vizek, valamint a földtani közeg

5.3.6.1. Hatás és kockázat

Demecser a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területként kezelendő. A tervezési terület kijelölt vagy előzetesen lehatárolt ivóvízbázis védőterületét, illetve védőidomát nem érinti. A terménytárolási és silózási funkció rendeltetésszerű működése önmagában nem tekinthető jelentős felszín alatti vízszennyező tevékenységnek.
A potenciális kockázatok elsősorban a kiszolgáló tevékenységekhez kapcsolódnak: üzemanyag- vagy kenőanyag-elfolyás, gépkarbantartási havária, veszélyes anyag nem megfelelő tárolása, szennyezett csapadékvíz talajba jutása, kommunális szennyvíz nem megfelelő kezelése, illetve kis létszámú állattartás esetén a trágya és trágyalé nem megfelelő gyűjtése.

5.3.6.2. Intézkedés

- üzemanyagok és veszélyes anyagok műszaki védelemmel ellátott, szivárgásbiztos tárolása;
- a tiszta és potenciálisan szennyezett csapadékvizek elkülönített kezelése;
- a tiszta tető- és burkolati csapadékvíz lehetőség szerinti helyben tartása és hasznosítása;
- kis létszámú állattartás esetén a trágya és trágyalé zárt, megfelelő kapacitású és műszaki védelemmel ellátott tárolása;
- kommunális szennyvíz jogszerű, szivárgásmentes kezelése;
- havária esetére megfelelő felitatóanyag és kárelhárítási rend biztosítása.

5.3.6.3. Következtetés

A tervmódosítás víz- és földtani közegvédelmi szempontból nem tár fel kizáró körülményt. A területhasználat megfelelő műszaki védelemmel alacsony kockázattal megvalósítható. A részletes víz- és talajvédelmi követelményeket a konkrét technológia és létesítmények engedélyezése során kell véglegesíteni.

5.3.7. Hulladékgazdálkodás

5.3.7.1. Hatás és kockázat

A létesítés során építési-bontási, csomagolási és kisebb mennyiségű veszélyes hulladék, az üzemelés során terménytisztítási növényi maradvány, leválasztott por, csomagolási, karbantartási és kommunális hulladék keletkezhet. Kis létszámú állattartás esetén a trágya nem hulladékként, hanem a vonatkozó előírások szerint kezelendő mezőgazdasági melléktermékként jelenhet meg.
Környezeti kockázatot elsősorban az ellenőrizetlen tárolás, a veszélyes hulladék szivárgása, a szél által széthordható hulladék, illetve az illegális égetés vagy lerakás jelentene.

5.3.7.2. Intézkedés és következtetés

A hulladékokat fajtánként elkülönítve, megfelelő gyűjtőhelyen, a veszélyes hulladékokat zárt és műszaki védelemmel rendelkező módon kell gyűjteni, majd engedéllyel rendelkező

kezelőnek átadni. A szél által széthordható hulladék fedett vagy zárt tárolása szükséges. E feltételek mellett jelentős hulladékgazdálkodási környezeti hatás nem várható.

5.3.8. Természet- és tájvédelem

5.3.8.1. Hatás és kockázat

A tervezési terület nem érint Natura 2000 területet, országos vagy helyi védett természeti területet, ex lege védett területet vagy a Nemzeti Ökológiai Hálózat területét. A fejlesztés természetvédelmi kockázata ezért elsősorban nem területfoglalási természetvédelmi konfliktushoz, hanem a meglévő fás-cserjés elemek esetleges csökkenéséhez, az építési és üzemi zavaró hatásokhoz, valamint az éjszakai világításhoz kapcsolódhat.
Tájképi szempontból a nagyobb mezőgazdasági építmények, silók és technológiai elemek megjelenése okozhat változást. A Borzsova-tanya felőli látványkapcsolat miatt a növénytelepítés egyszerre tájképi, porvédelmi és részben ökológiai szerepet tölthet be.

5.3.8.2. Intézkedés és következtetés

- a meglévő fás-cserjés elemek lehetőség szerinti megőrzése;
- a lakott terület felőli oldalon őshonos vagy tájba illő fajokból álló többszintes növénysáv kialakítása;
- a kültéri világítás lefelé irányított, árnyékolt és a tényleges igényhez igazodó kialakítása;
- a felesleges éjszakai megvilágítás kerülése;
- az építmények tájba illesztett tömeg- és színhasználata.

A rendelkezésre álló adatok alapján természet- és tájvédelmi szempontból a tervmódosítás megvalósítását kizáró körülmény nem azonosítható.

5.3.9. Éghajlatvédelem és klímaadaptáció

5.3.9.1. Hatás és kockázat

A terület használatát a hőhullámok, tartós száraz időszakok, aszály, intenzív csapadékesemények és szélsőséges szélterhelés befolyásolhatja. A burkolt felületek növekedése helyi mikroklimatikus hatással járhat, míg a terménszárítás, gépüzem és szállítás energiafelhasználással és közvetett üvegházhatásúgáz-kibocsátással jár.

5.3.9.2. Intézkedés és következtetés

A csapadékvíz helyben tartása, a zöldfelületek fenntartása és növelése, az árnyékoló növényzet, az energiahatékony épület- és gépészeti megoldások, valamint a megújuló energiaforrások lehetőség szerinti alkalmazása egyszerre szolgálhatja az alkalmazkodást és a kibocsátások mérséklését. A klímaadaptáció a tervmódosítás megvalósíthatóságát nem korlátozza, de a későbbi létesítmények műszaki tervezésében érvényesítendő.

5.3.10. Lakossági és humán-egészségügyi szempontok

5.3.10.1. Hatás és kockázat

A lakossági és humán-egészségügyi hatások nem önálló, új hatáscsoportot jelentenek, hanem a levegő-, por-, bűz-, zaj-, közlekedési és fényterhelés receptoroldali következményeit. A

meghatározó receptor Borzsova-tanya, ezen belül a fejlesztési területhez legközelebbi, mintegy 270 m-re fekvő lakóépület.
A legfontosabb lakossági konfliktushelyzet a betakarítási csúcsidőszakban alakulhat ki, amikor a terménybeszállítás, rakodás, silótöltés, telephelyi járműmozgás, diffúz por és technológiai zaj időben egybeesik. Amennyiben később gabonaszárító is létesül, annak levegő- és zajkibocsátása ehhez hozzáadódhat. Kis létszámú állattartás esetén időszakos szaghatás is megjelenhet.

5.3.10.2. Intézkedés és következtetés

A lakosság védelme szempontjából a korábbi fejezetekben meghatározott zaj-, por-, bűz-, közlekedési és világítási intézkedések együttes alkalmazása szükséges. A Borzsova-tanya felőli irányt a telephely elrendezésénél kiemelt védendő irányként kell kezelni. Megfelelő telepítéssel, korszerű technológiával és a nagy létszámú állattartás kizárásával jelentős lakossági vagy humán-egészségügyi konfliktus előzetesen nem prognosztizálható.

5.3.11. Együttes és kumulatív hatások

5.3.11.1. Hatás és kockázat

A kumulatív hatások értékelésénél nem szükséges a korábbi környezeti fejezetek megismétlése. A lényegi kérdés az, hogy több, önmagában mérsékelt hatás azonos időszakban és azonos receptor irányában jelentkezhet-e. Ilyen helyzet elsősorban a betakarítási időszakban várható.
A reálisan kedvezőtlen üzemállapot a terménybeszállítás + rakodás + silótöltés + telephelyi forgalom + diffúz por + technológiai zaj egyidejű megjelenése. Ehhez esetleges gabonaszárító működése, kis létszámú állattartásnál pedig szaghatás társulhat. A kumulatív kockázat ezért elsősorban Borzsova-tanya irányában értelmezendő.
A kumulatív értékelésben a legkedvezőtlenebb, de reálisan előforduló állapotot kell figyelembe venni: betakarítási csúcsidőszak, intenzív beszállítás, egyidejű rakodás és silótöltés, száraz időjárás, valamint a Borzsova-tanya irányába mutató szél. Ebben a helyzetben a por- és zajterhelés egyidejűleg erősödhet. Ha később gabonaszárító is létesül, annak működése ugyanerre az időszakra eshet.
A kumulatív hatás tehát nem új, önálló környezeti hatás, hanem a korábban értékelt terhelések időbeli és térbeli összeadódása. Emiatt a megfelelő megelőzés alapja az egyes forrásoknál előírt műszaki intézkedések egyidejű érvényesítése és a telephelyi folyamatok összehangolt szervezése.

5.3.11.2. Intézkedés és következtetés

A kumulatív terhelés mérséklésének kulcsa a zaj- és porforrások telepítési rendje, a porzó technológiák zárása, az indokolatlan éjszakai üzem kerülése, a szállítási és rakodási folyamatok szervezése, a lakott terület felőli növénysáv, továbbá a nagy létszámú állattartás tilalmának fenntartása. E feltételek mellett az együttes környezeti terhelés várhatóan kezelhető szinten tartható.

5.3.12. Létesítési időszak

A későbbi építési munkák átmeneti porterheléssel, munkagép- és közlekedési zajjal, rezgéssel, hulladékkeletkezéssel és ideiglenes tájképi zavarással járhatnak. Ezek a hatások időben korlátozottak és a kivitelezés befejezésével megszűnnek.
Az építési időszakban elsősorban nappali munkavégzés, a munkaterület tisztántartása, száraz időben szükség szerinti pormentesítés, a szállítási útvonalak megfelelő kijelölése, valamint a munkagépek megfelelő műszaki állapotának biztosítása indokolt. E feltételekkel a létesítési időszak környezeti hatása várhatóan átmeneti és mérsékelt.

5.3.13. Javasolt környezetvédelmi feltételek

Téma	Javasolt feltétel
Állattartás	Nagy létszámú állattartó telep ne létesülhessen. Kis létszámú állattartás csak megfelelő trágya- és trágyalékezeléssel, valamint a bűzhatás megelőzésével legyen megengedett.
Zajvédelem	A jelentősebb állandó zajforrásokat lehetőség szerint a Borzsova-tanyától távolabbi telekrészeken kell elhelyezni; a védendő lakóterületen a vonatkozó zajkövetelmények teljesülését biztosítani kell.
Éjszakai üzem	Az indokolatlan éjszakai rakodás, intenzív terménymozgatás és jelentős zajjal járó tevékenység kerülendő. Folyamatos éjszakai technológia esetén külön akusztikai igazolás szükséges.
Levegő- és porvédelem	A terménykezelő technológiákat úgy kell kialakítani, hogy a diffúz porkibocsátás a műszakilag lehetséges legkisebb legyen; szükség szerint zárt anyagmozgatás, porelszívás, porleválasztás és pormentesített közlekedési felület alkalmazandó.
Gabonaszárító	Létesítése esetén a konkrét technológia alapján külön zaj- és levegőtisztaság-védelmi megfelelőséget kell igazolni.
Növénytelepítés	A terület és Borzsova-tanya közötti irányban többszintes, tájba illő növénysáv fenntartása vagy bővítése/kialakítása javasolt.
Szállítás	A szállítási útvonalak lehetőség szerint kerüljék a lakott területet; a telephelyi közlekedés sebességét és útvonalait a zaj- és porképződés mérséklésével kell kialakítani.
Csapadékvíz és talajvédelem	A tiszta tetővizek helyben tartása előnyben részesítendő; a potenciálisan szennyezett csapadékvizeket, üzemanyagokat és veszélyes anyagokat a földtani közeg és a felszín alatti víz védelmét biztosító módon kell kezelni.
Kültéri világítás	Lefelé irányított, árnyékolt lámpatestek alkalmazandók; a szükségtelen éjszakai megvilágítást kerülni kell.

Tájba illesztés	A nagyobb építmények és technológiai elemek elhelyezésénél, tömegképzésénél és környezetének kialakításánál törekedni kell a tájképi hatás mérséklésére.

ÖSSZEFOGLALÓ KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A rendelkezésre álló adatok alapján a tervezett településrendezési módosítás környezetvédelmi szempontból elfogadhatónak tekinthető. A terület mezőgazdasági jellegű környezetben helyezkedik el, a legközelebbi lakóterület mintegy 270 m-re található, és a vizsgálat alapján nem azonosítható olyan természetvédelmi, vízbázis-védelmi vagy más területi kizáró ok, amely a tervezett területfelhasználást eleve ellehetetlenítené.

A környezeti konfliktus kialakulásának legnagyobb lehetősége a lakóterület irányába jelentkező zaj-, por- és esetleges szagterheléshez kapcsolódik. A kockázatot növeli, hogy az északi komponensű, Borzsova-tanya irányába mutató szelek nem ritkák. Ugyanakkor a 270 m körüli térbeli elkülönülés, a korszerű műszaki megoldások, a megfelelő telephelyi elrendezés és a nagy létszámú állattartás kizárása, a meglévő terméstestes fás, erdős védőterületek fennartása megfelelő alapot ad a konfliktusok megelőzésére.

A későbbi beruházások engedélyezésekor a tényleges technológiai kapacitás, a kibocsátási pontok, a gépészeti zajforrások, az üzemidő és a telephelyi elrendezés ismeretében kell igazolni a hatályos környezetvédelmi követelmények teljesülését.

5.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

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

A településrendezésben érvényesítendő építészeti alapelvek és a megfelelés igazolása

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

74. §
a településtervek készítése, módosítása során alkalmazandó alapvető településrendezési követelmények:
A településfejlesztés és **a településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében
- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás,

városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74.§. (2) bekezdés részletezi.

A 74.§ (2) követelmények	**Módosítás érintett-sége**	**Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése**
(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		
a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossággal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	**0**	A módosítás nem befolyásolja ezen pont további elemeit.
b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	**0**	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	**1**	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	**1**	A módosítással új munkahelyek jöhetnek létre.
e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	**0**	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.
f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	**1**	A módosításnak a közvetlen környezetre és a mikroklimatikus viszonyokra van hatása. A minimális zöldfelületek és a határoló erdőterületek biztosításával a tájvédelem és a felszíni vizekkel való takarékos gazdálkodás is megvalósulhat.
g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	**0**	A módosítás ezen érdekeket értékeli, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, mely a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.
h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.	**0**	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

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

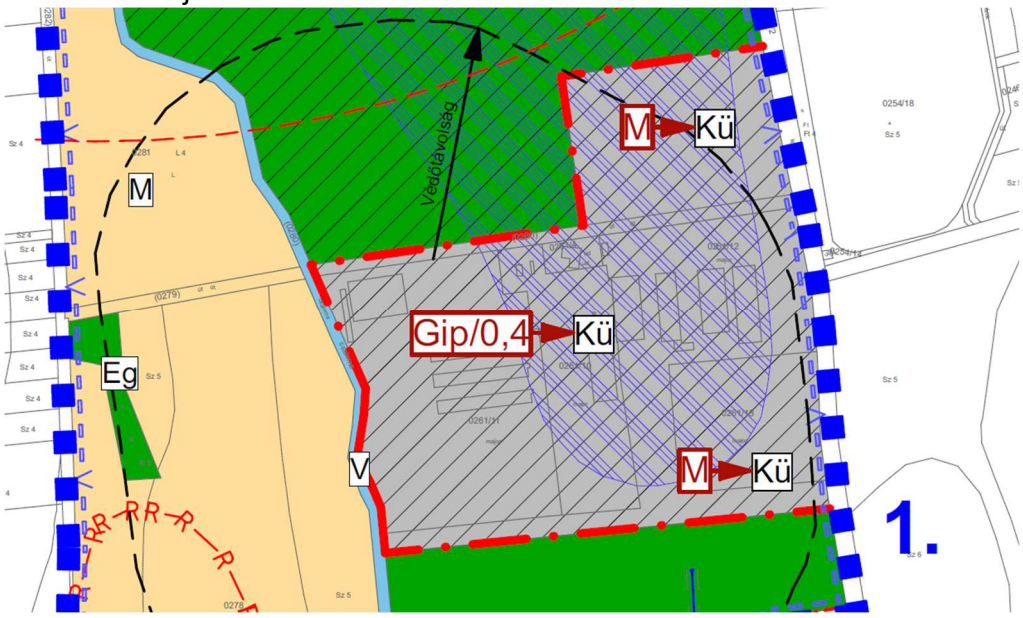
6. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

6.1. Szabályozás kialakítása

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 rendeltetéseinek 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.

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:



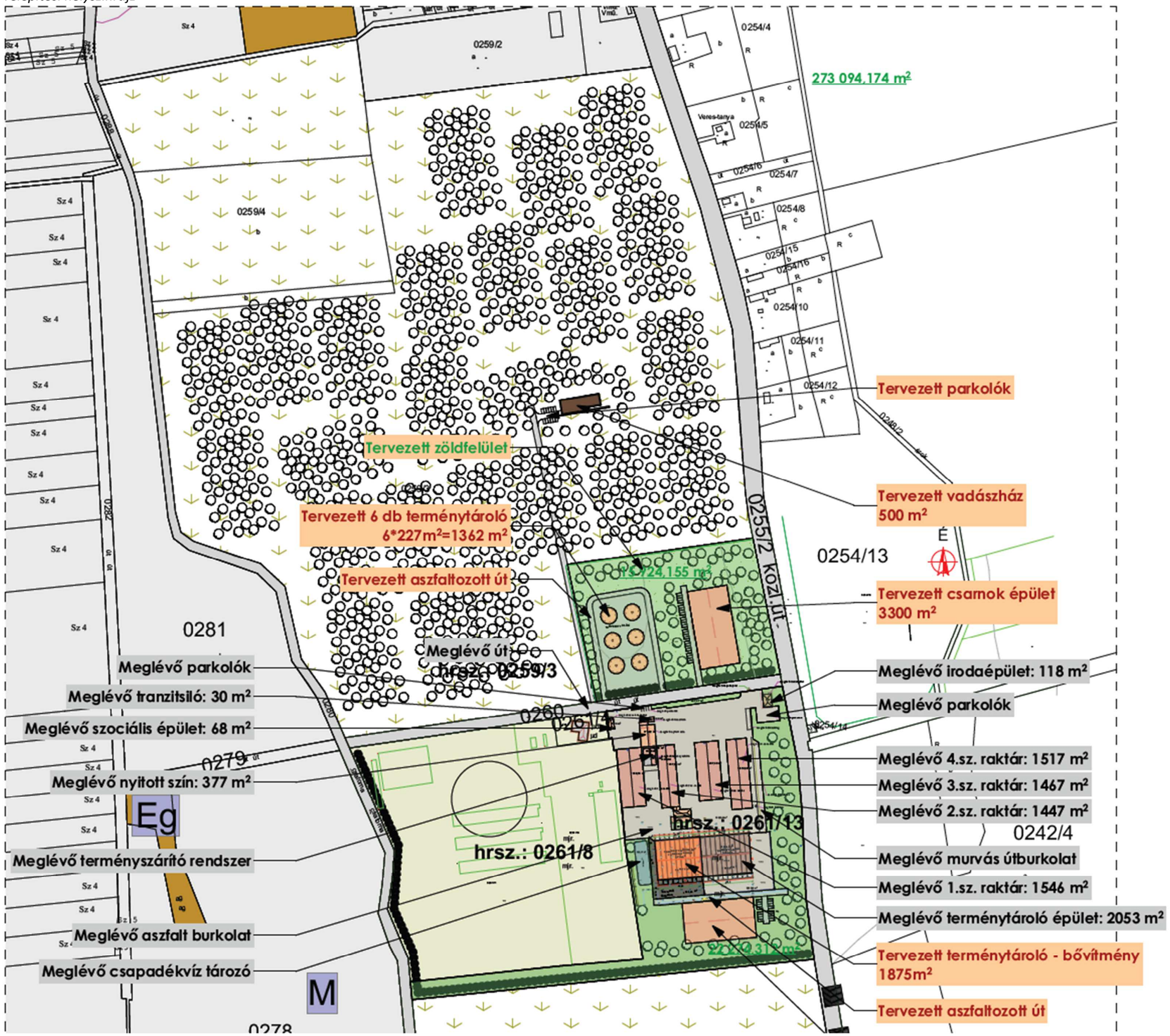
- a tervezett új beépítésre szánt területek nem érintik a szomszédos település, Nyírbogdány Község közigazgatási határától számított 250,0 méteres sávot;

- 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.

Telepítési helyszínrajz



Beépítettség számítás:
A 0259/3 hrsz-ú terület erdőből kivett része: 27337 m2

Beépítési adatok:
Tervezett épületek:
- 6 db terménytároló: 6x227= 1362 m2
- Tervezett csarnok épület: 3300 m2
Összesen: 4662 m2

Tervezett Beépítési%:
4662 / 27337 x 100= **17,05 %**

Zöldfelület: 15924,15 m2

Tervezett Zöldfelületi%:
15924,15/ 27337 x 100= **58,25 %**

Beépítési adatok 0259/3 hrsz-ú terület erdősített részére

Telek területe:	273094 m²
Tervezett vadászház	497,38 m²
Beépítési%	**0,18 %**

Beépítettség számítás:
A 0261/13 hrsz-ú telek területe: 54620 m2

Beépítési adatok: Jelenlegi beépített alapterület:
Meglévő épületek:
- Terménytároló épület: 2053 m2
- Szociális épület: 68 m2
- Tranzit siló: 30 m2
- Nyitott szin: 377 m2
- Tisztítóház: 51 m2
- Szárító: 41 m2
- Tároló épület: 39 m2
- 1-es raktár épület: 1546 m2
- 2-es raktár épület: 1447 m2
- 3-as raktár épület: 1467 m2
- 4-es raktár épület: 1517 m2
- Iroda épület: 118 m2
Összesen: 8754 m2

Meglévő Beépítési%:
8754 / 54620 x 100= **16,03 %**

Tervezett terménytároló: 1875m2
Tervezett csarnok épület: 3000m2
Meglévő épületek: 8754 m2
Összes épület: 13629m2

Tervezett Beépítési%:
13629 / 54620 x 100= **24,95 %**

Zöldfelület: 22274, 31 m2

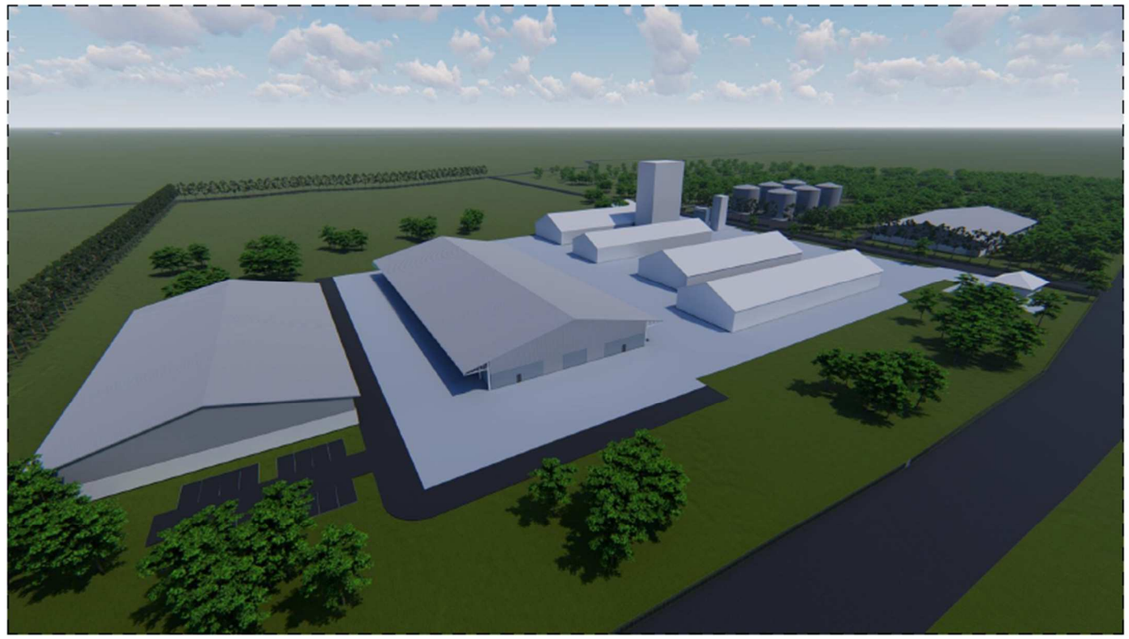
Tervezett Zöldfelületi%:
22274, 312 /54620 x 100= **40,78 %**

Látványterv









A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü-1 és Kü-2) 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 a Kü-1 jelű építési övezetben nem folytatható.

A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség.

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

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

(3) Az építési övezetekben 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) A Kü-2 jelű építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

(5) Az építési övezetekben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m^2 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.).

6.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 15/2005. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (2) bekezdése helyébe a következő lép:

„1. §

A rendelet hatálya

(1) □ rendelet hatálya Demecser város közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a SZ – 2 jelű, Külterületi Szabályozási Terv, a SZ – 1~~, illetve~~ T-3.b jelű Belterületi Szabályozási Terv, illetve a T-18/2025 munkaszámú S-1 Szabályozási terv Külterület Fedvényterv és a jelen előírások együttes figyelembevételével lehet.

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

„Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü jelű)

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü-1 és Kü-2) 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 a Kü-1 jelű építési övezetben nem folytatható.

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

(3) Az építési övezetekben 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.

(4) A Kü-2 jelű építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet.

(5) Az építési övezetekben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m^2 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.”

6.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…../2026. (…….) önkormányzati rendelete

Demecser Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2005 (VIII. 1.) KT. önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Demecser Önkormányzata Képviselő-testülete, - külterületen, a belterülettől délre 0258/1 hrsz-ú út, 3831 sz. út (Székely felé), belterületi határ (Borzsova tanya), 0277 hrsz-ú út, 0282 hrsz-ú út, valamint 0288 hrsz-ú út által határolt területen belül különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása és kompenzációs terület biztosítása az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint;
[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítészi, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,
erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság
Nemzeti földügyi Központ,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,
honvédelmért felelős miniszter
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,
véleményének kikérésével,
továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,
valamint Demecser Város településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályainak megállapításáról szóló 15/2017 (VI.22.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§ Demecser Város Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló

15/2005. (VIII. 1.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (2) bekezdése helyébe a következő lép:

„*1.§ (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a SZ – 2 jelű, Külterületi Szabályozási Terv, a SZ – 1, T-3.b jelű Belterületi Szabályozási Terv, illetve a T-18/2025 munkaszámú S-1 Szabályozási terv Külterület Fedvényterv és a jelen előírások együttes figyelembevételével lehet.”*

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

„Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü jelű)

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü-1 és Kü-2) 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 a Kü-1 jelű építési övezetben nem folytatható.

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

(3) Az építési övezetekben 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.

(4) A Kü-2 jelű építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet.

(5) Az építési övezetekben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m^2 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.”

3.§ A Rendelet kiegészül a 6. melléklettel, mely jelen rendelet 1. mellékletét képezi

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

Rátkai Sándor
polgármester

Bötykös Katalin
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet 2026. …….. hó …… napján került kihirdetésre.

Bötykös Katalin
jegyző

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

Demecser Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv Külterület - Fedvényterv

M=1:10 000



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

- Ku — 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

- Belvízzel elöntött terület
- Belterület határvonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- R—R—R— Régészeti terület határa
- Védőtávolság
- Elektromos vezeték és védőtávolsága külterületen: 5-5m, belterületen: 2,5-2,5m
- Tervezési terület határa

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag.	telekterület

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

- ----V-- Vízminőség - védelmi terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

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

MEGRENDELŐ: DEMECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4516 Demecser, Kétezer-egy tér 1.			MUNKASZÁM: T-18/2025
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: DEMECSER VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			DÁTUM: 2026.04.hó
			TERVFAJTA: szabályozási terv
			MÉRETARÁNY: M=1:10 000
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET-FEDVÉNYTERV			RAJZSZÁM: S-1
TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina	TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	

7. NYILATKOZATOK

7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

7.2 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

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

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	8,19	8,19	100	8,19	100	0	0
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	68,38	61,39	89,78	35,52	51,94	-25,87	-37,84
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	8,19	8,19	100	8,19	100	0	0
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
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	87,50	87,50	100	87,50	100	0	0
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
26.	Gyümölcstermesztés 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	-	-	-	-	-	-	-

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során ***a)*** *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;*	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	8,19 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	8,19 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	8,19 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	0 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1):** *A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.*	
a követelmény teljesítése:	**Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében a módosítás során új erdőterület kijelölésre nem került. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el.**	

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során ***b)*** *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;*	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	68,38 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	61,39 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-25,87 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	35,52 ha
x 0.75 ≤ (B); és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.		

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	**OTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során *d)* a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a lehetőség kihasználása:	**A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerület besorolásra:** - Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület

12. Erdők övezete		
követelmény:	MaTrT. 29.§ *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*	
a követelmény teljesítése:	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	8,19 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	8,19 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	0 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	8,19 ha
követelmény:	MaTrT 30. §: *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*	
a követelmény teljesítése:	**Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.**	

16. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTrT -ben (A)	87,50 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	87,50 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	87,50 ha

követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.**

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) e:** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következőek lehetnek:* *e) hagyományosan vidéki település*	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 5.§ (6):** *A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják:* *a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését,* *b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését,* *c) a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását,* *d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott vármegyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció nem készül.**	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (1):** *Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).*	
a követelmény teljesítése:	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	430,34 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	68,17 ha
	új fejlesztési területek (C):	4,17 ha
a település belterületének és beépítésre szánt (430,34 ha) területének 20%-át (86,07 ha) a beépítettlen fejlesztési területek (55,17 ha) nem haladják meg (15,84 %).		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.*	
a követelmény teljesítése:	települési térség területe (A):	430,34 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	68,17 ha
a települési térség (430,34 ha) területének 20%-át (86,07 ha) a beépítettlen fejlesztési területek (55,17 ha) nem haladják meg (15,84 %).		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (3):** *Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.*	
a követelmény teljesítése:	**Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.**	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (4):** *Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha* *a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,* *b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,*	

	c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (5):** *A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.*
a követelmény teljesítése:	**Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (6):** *A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha* *a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és* *b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (1):** *Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.*
a követelmény teljesítése:	**Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (2):** *1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett új gazdasági területek meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett jön létre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (3):** *Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett fejlesztés a védelmi övezet, a lakóterületektől tartandó minél nagyobb távolság, illetve az egyes állattartó telepek közötti állategészségügyi védelmi zónák miatt, ilyen telkeken vagy telekcsoportokon – vizsgálatukat követően – nem helyezhető el, arra nem alkalmasak.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5):** *Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárda térségébe" tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek:* *a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy* *b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.* *(5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás nem érintett ilyen terület-felhasználással.**

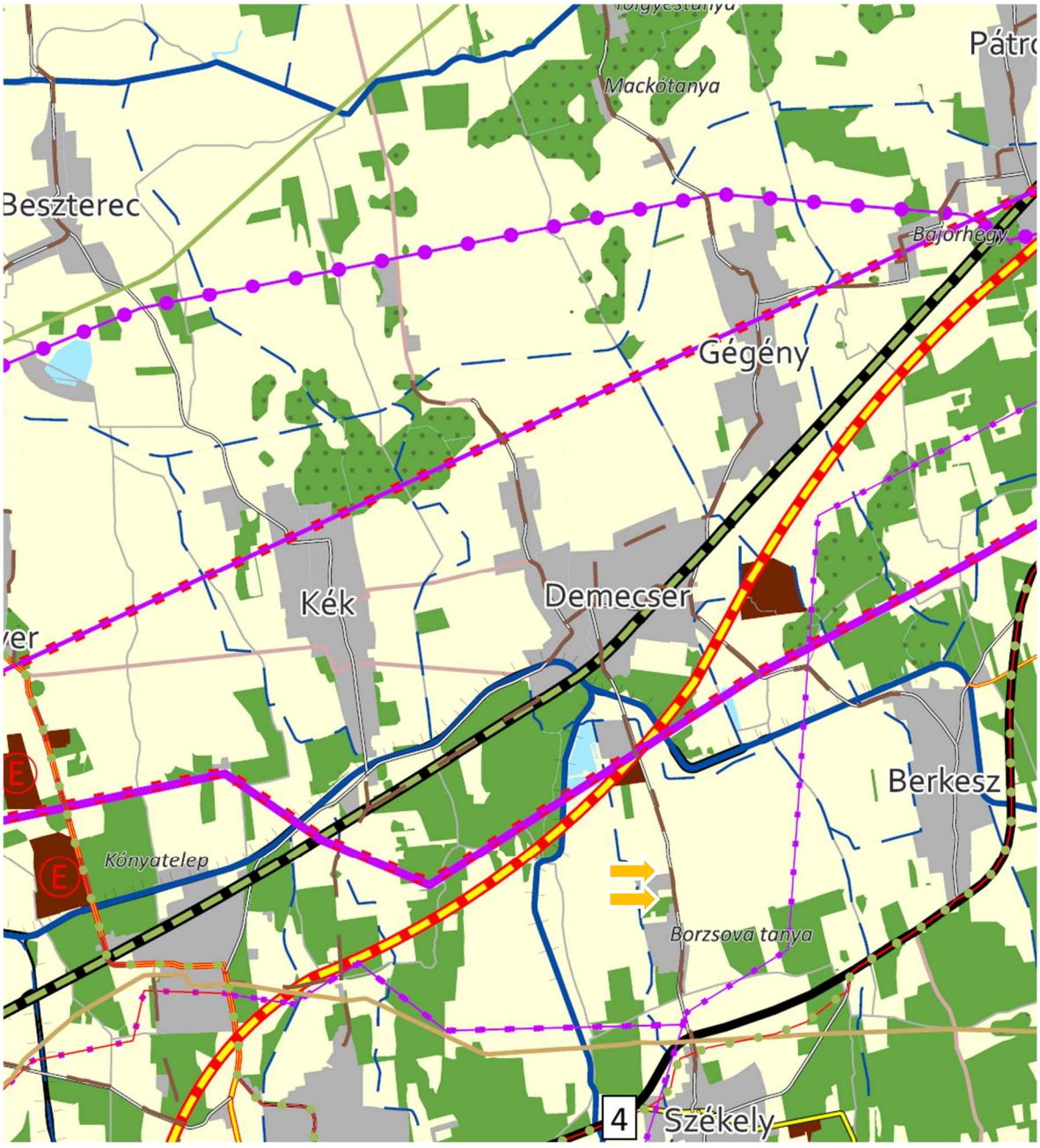
27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (2)** *A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy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

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1)** *A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2)** *rdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3)** *Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4):** *A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.**

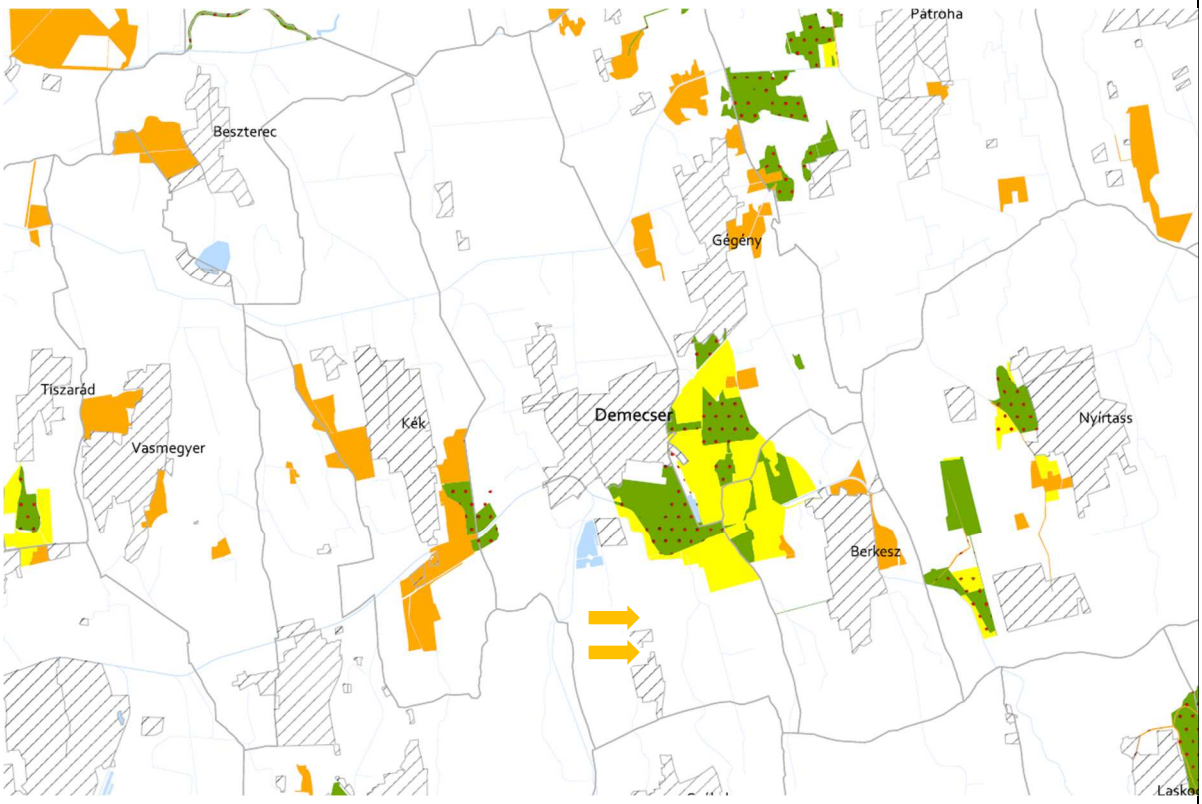
RAJZI MELLÉKLETEK

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

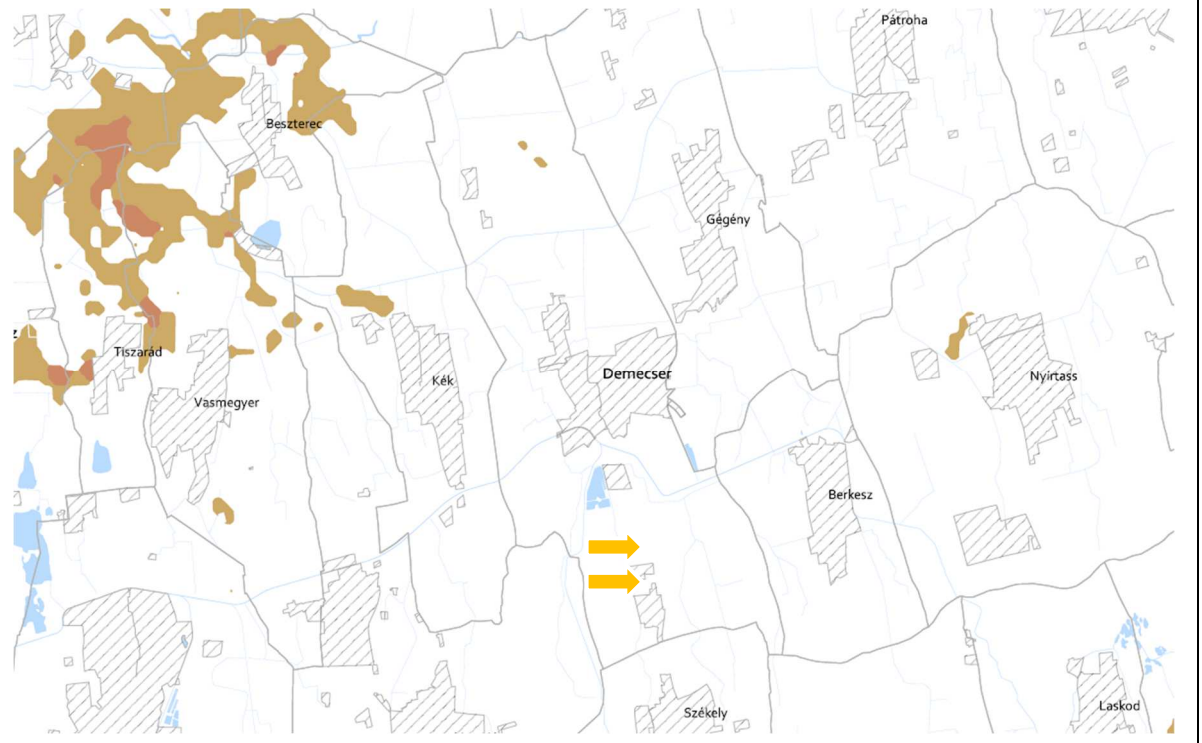
Térségi Szerkezeti Terv



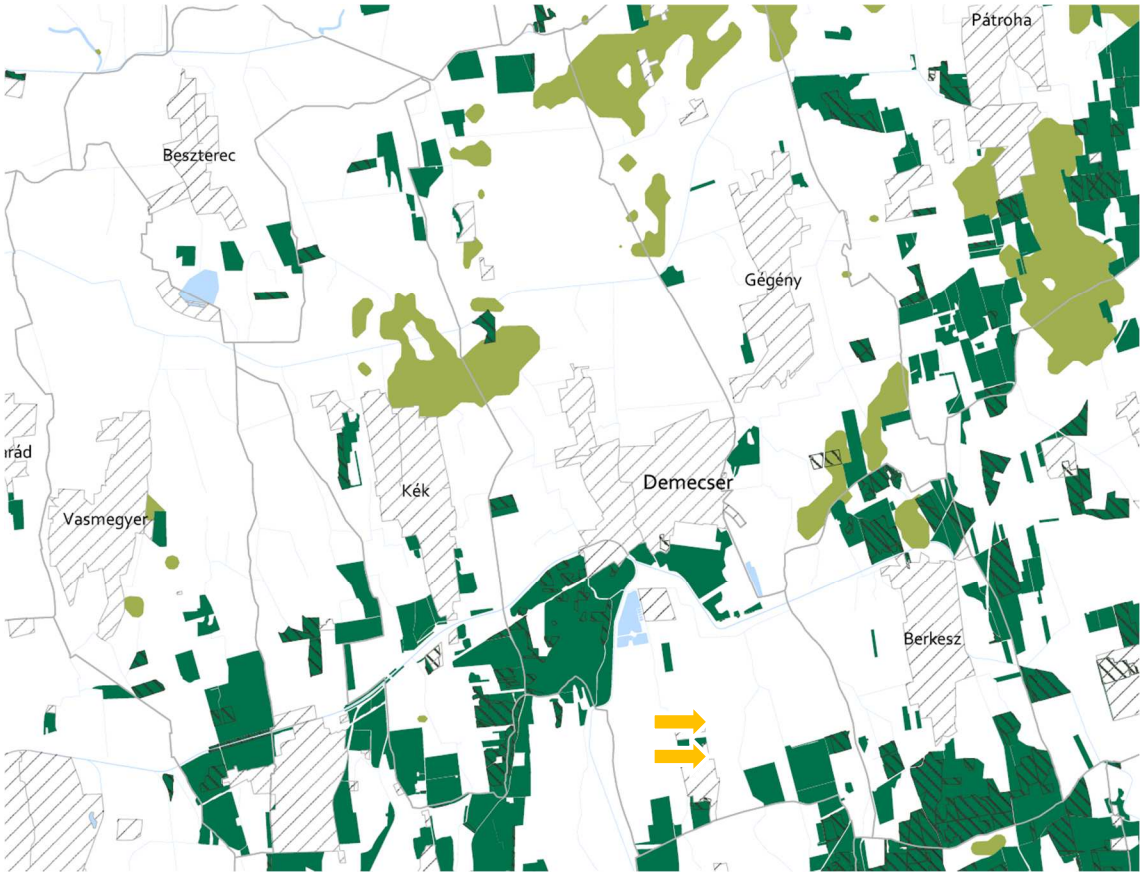
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



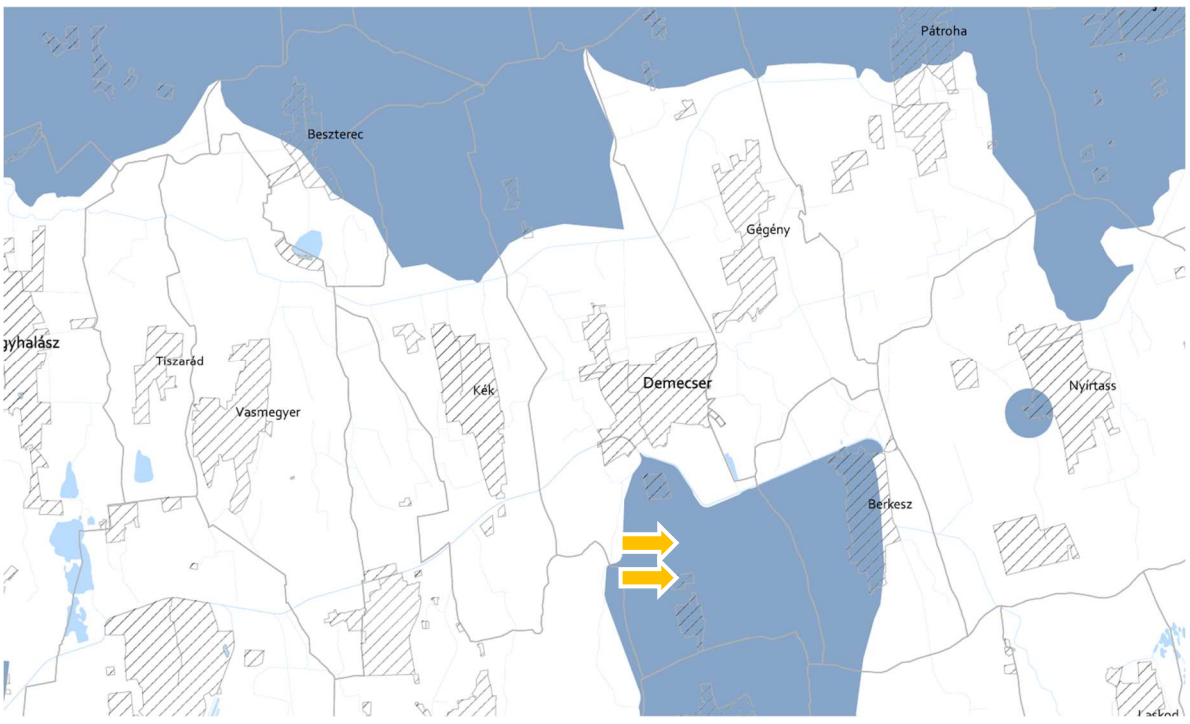
7. Ökológiai hálózat magterületének övezete
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
9. Ökológiai puffer területének övezete



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



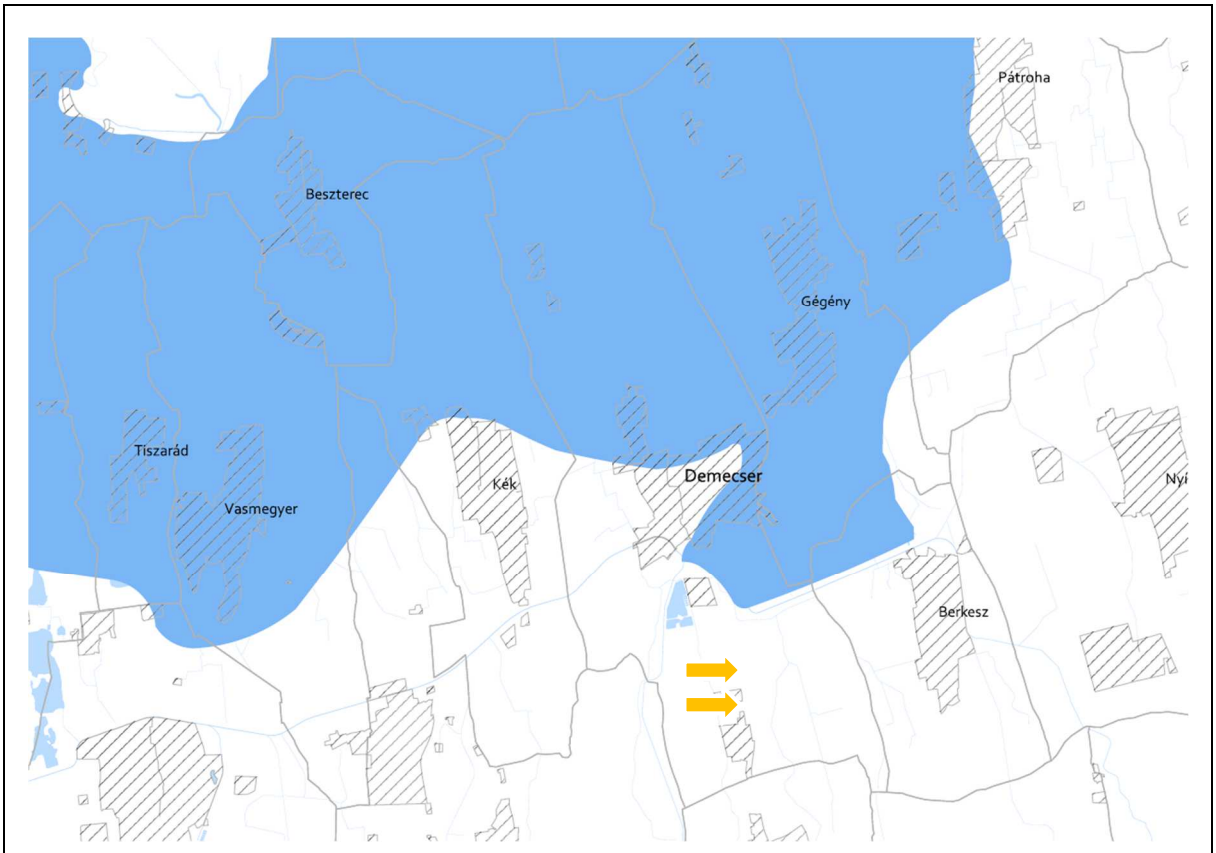
12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



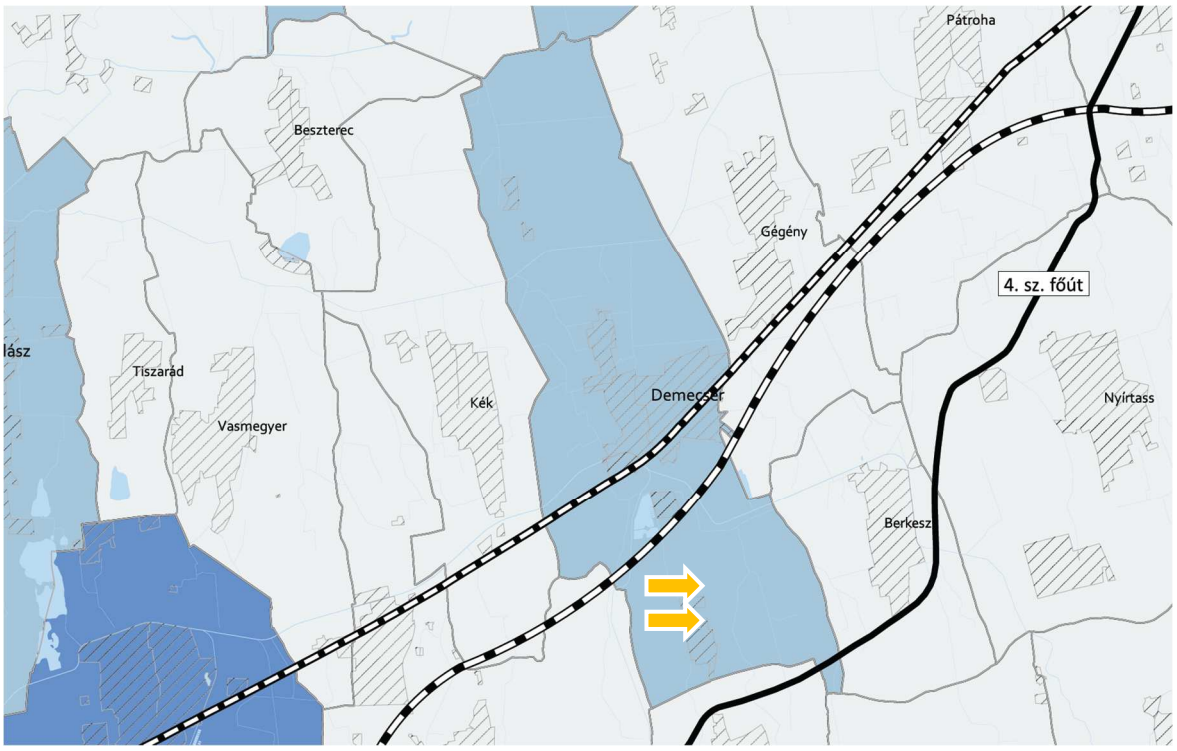
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



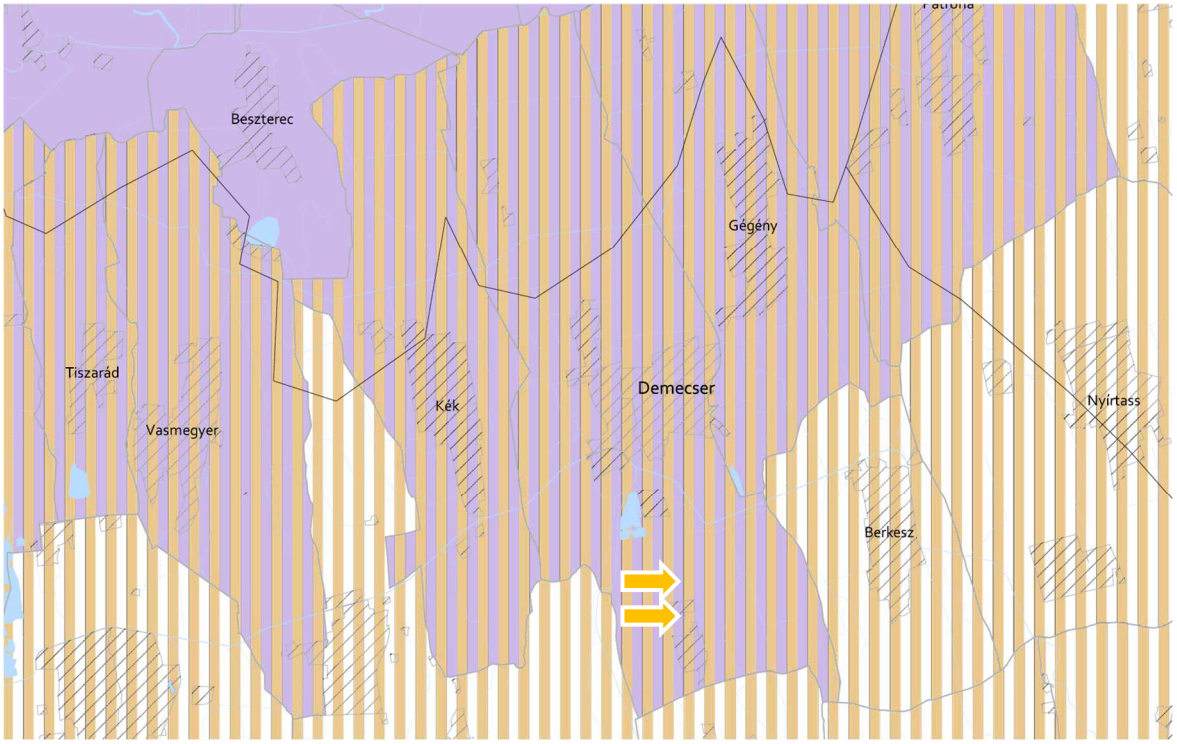
17. Nagy vízi meder övezete
18. VTT-tározók övezete



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

9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

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

- *Jelenlegi aktivitási érték: - 95,68 érték*
- *Területváltozást követő érték: +195,13 érték*
- ***Az aktivitás érték változása összességében és előjele + 99,45 érték***

Demecser Város jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	***Megnevezés***	***Érték***	***Terület mérete (ha)***	***Terület aktivitási értéke***
1.	***Általános használat típusa***	***értékmutató (pont/hektár)***		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0	0
35.	Egyéb erdőterület	9,0	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	25,86	95,68
			Összesen:	**95,68**

Demecser Város változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	***Megnevezés***	***Érték***	***Terület mérete (ha)***	***Terület aktivitási értéke***
1.	***Általános használat típusa***	***értékmutató (pont/hektár)***		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	4,17	2,92
35.	Egyéb erdőterület	9,0	21,69	195,21
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
			Összesen:	**198,13**