

Jegyzőkönyv k i v o n a t
Nagyecsed Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 25-én megtartott – rendes – üléséről

Nagyecsed Város Önkormányzatának

143 / 2025.(XI.25.) KT.

h a t á r o z a t a

Mérki Közös Önkormányzati Hivatal
Tiborszállási Kirendeltsége

Érk.: 2025 MÁRC 23.

Szám: 143-11/2025 Melléklet: 2

**új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a magyar építészetről szóló
2023. évi C. törvényben foglalt követelményeknek való megfelelésről**

A Képviselő-testület

a polgármester előterjesztésére a

- a 2023. C. törvény 225.§ (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
- a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdés 1. pontja,
- a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése szerinti jogkörében igazolja az M ép.tv. 8. § (3) bekezdés szerint a módosítás szempontjából releváns követelmények teljesülését a következők szerint:

1. Általános mezőgazdasági terület helyett (M), különleges beépítésre szánt üzemi terület (Kü-Ü*) kerül kijelölésre, 2 önálló telephelyen azzal, hogy az 1-3. mellékleteken bemutatott helyen és mértékben csereterület kerül biztosításra. A csereterület tervezett, de meg nem valósult falusias lakóterület egy részterülete, mely csereterületként kerül felhasználásra, illetve visszasorolásra. A különleges beépítésre szánt üzemi terület (Kü-Ü*) területe 11,98 ha, a csereterület területe 12,27 ha, azaz a módosítás során a csereterület területe meghaladja a jogszabály által előírt minimális mértéket.
2. Megállapítja, hogy a kijelölt különleges beépítésre szánt üzemi terület (Kü-Ü*) kijelölése során az M ép.tv. 7. § (2) bekezdésében foglaltak a javasolt csereterület vonatkozásában teljesülnek, a biológiai aktivitásérték fenntartása a javasolt gazdasági erdőterülettel biztosítható, melynek megfelelőségét a tervezés során igazolni kell.
3. Igazolja az M ép.tv. 8. § (3) bekezdés d) pontjában foglalt követelmények teljesülését. A település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel. A tervezett fejlesztést annak jellege miatt az erre kijelölt területen lehet megfelelően biztosítani, a településen nem áll rendelkezésre olyan különleges mezőgazdasági terület, ami műszakilag korábban nem lett igénybe véve és alkalmasnak minősíthető.

K. m. f.

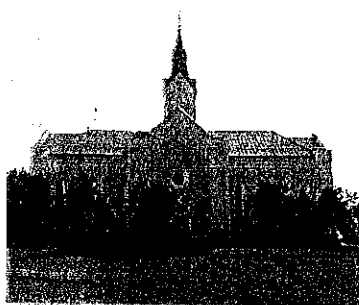
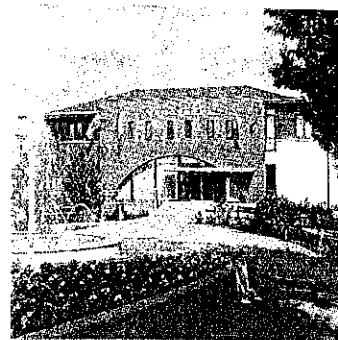
Kovács Lajos
Polgármester

Dr. Bolcsik István
jegyző



Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Véleményezési
dokumentáció



„Állattartó telepek”

Tervező:

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

2025

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek
- módosítása a külterületen a település észak-keleti részén a közigazgatási határ (Győrtelek) – 4922 sz. út (Győrtelek felé), a 023/1 hrsz-ú út, 037 hrsz-ú út, valamint a 049/1 hrsz-ú út által közre zárt területre, a belterület dél-keleti részén, a 266/2 hrsz-ú csatorna, 0146/9 hrsz-ú út, a 0146/1 hrsz-ú út és a Kraszna folyó által közre zárt területre, valamint a külterület keleti részén a 0264 hrsz-ú árok, a 0265/20 hrsz-ú út és a 0262 hrsz-ú által közre zárt területre –

Véleményezési dokumentáció
„Állattartó telepek”

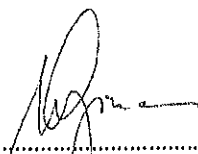
Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



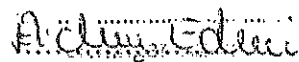
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



Labbancz András

Közreműködő szakértő:



környezetgazdálkodási-
környezetvédelmi
szakmérnök
K-9/2003
Levegőtisztaság-védelem
szakértő
SZKV-1.2.
Víz- és földtani közeg
védelmi szakértő SZKV-1.3.
Zaj- és rezgésvédelem
szakértő
SZKV-1.4

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek
- módosítása a külterületen a település észak-keleti részén a közigazgatási határ (Győrtelek) – 4922 sz. út (Győrtelek felé), a 023/1 hrsz-ú út, 037 hrsz-ú út, valamint a 049/1 hrsz-ú út által közre zárt területre, a belterület dél-keleti részén, a 266/2 hrsz-ú csatorna, 0146/9 hrsz-ú út, a 0146/1 hrsz-ú út és a Kraszna folyó által közre zárt területre, valamint a külterület keleti részén a 0264 hrsz-ú árok, a 0265/20 hrsz-ú út és a 0262 hrsz-ú által közre zárt területre –

Véleményezési dokumentáció

„Állattartó telepek”

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK	4
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök	6
1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa	6
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	7
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	7
2.2. Településszerkezeti terv	9
2.3. HÉSZ és szabályozási terv	12
2.4. Védelmi és korlátozó elemek	22
2.5. Rendezési alapelvek	27
3. BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE	31
4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK	34
4.1. Határozat tervezet	34
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	38
5.1. Településképi előírások vizsgálata	39
5.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	41
5.3. Környezetvédelmi alátámasztó munkarész	43
5.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	44
5.5. Közlekedési munkarész	47
6. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK	48
6.1. A szabályozás kialakítása	48
6.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	52
7. NYILATKOZATOK	60
7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	60
7.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	60
7.3. A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat	60
8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA	61
9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS	76

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



(Forrás: KLINKER KFT.)

1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök

A település közigazgatási területére a:

- 226/2004. (XI.30.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Nagyecsed Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos;
- 3/2005. (II.18.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Nagyecsed 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.

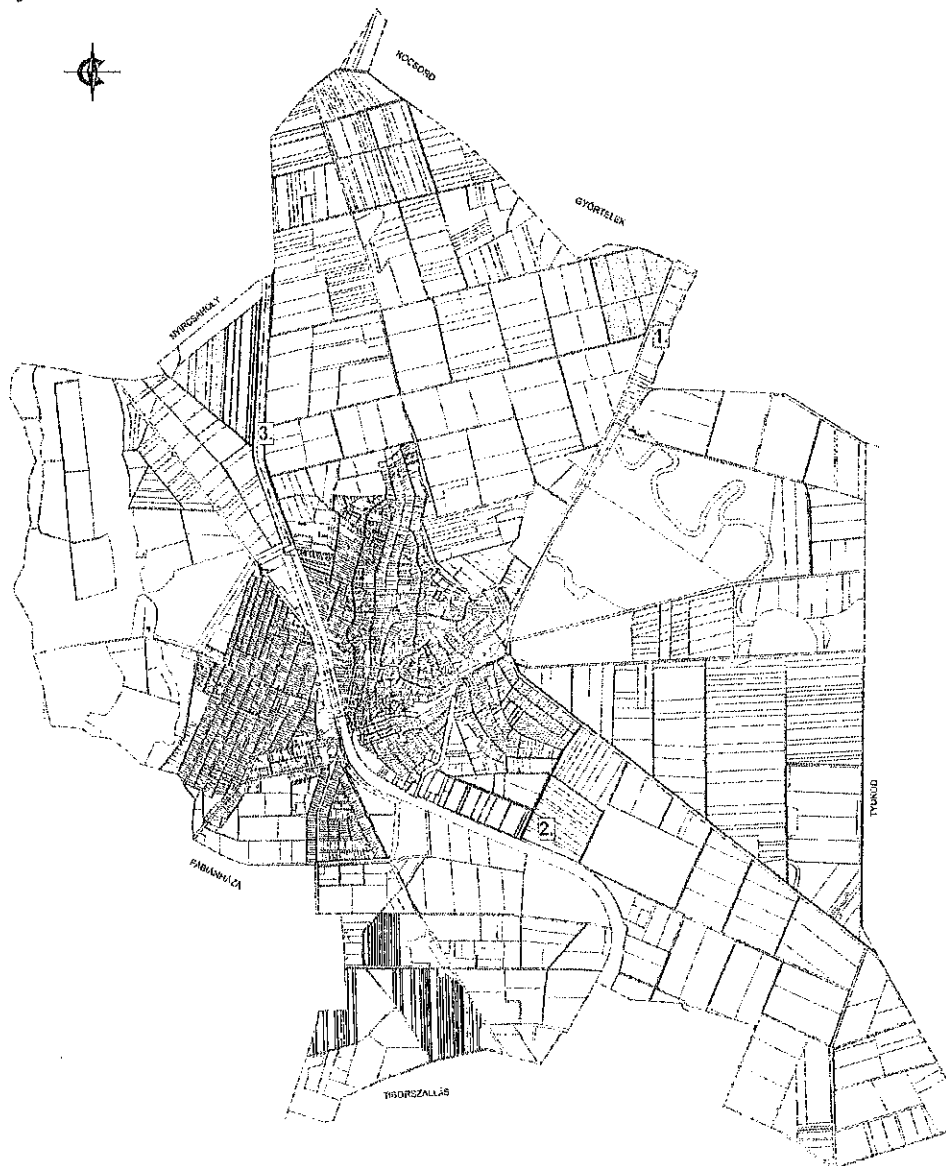
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Nagyecsed Város az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Mátészalkai járáshoz tartozó település. A Nyírség tájegység határán helyezkedik el, Mátészalkától 14 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 50 kilométerre.

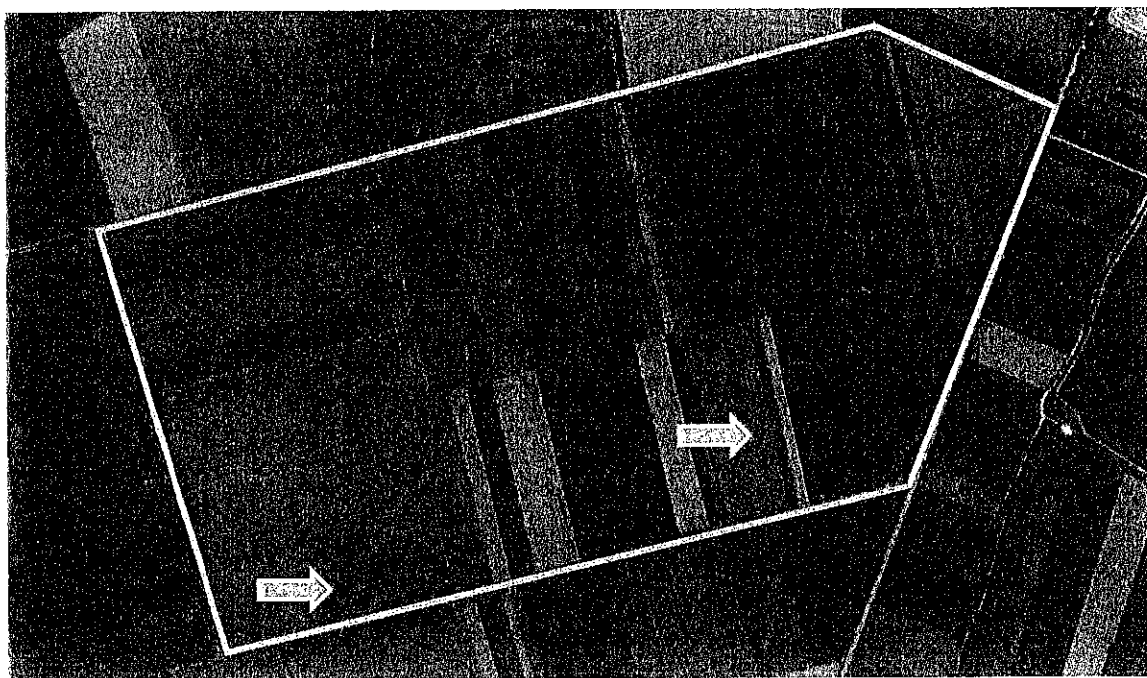
A vasúton és közúton egyaránt jól megközelíthető. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 49-es főút győrteleki szakaszától Fábíánháza déli részéig húzódó 4922-es út, amely végighalad a központján. Fábíánháza központjával a 4921-es út köti össze, és érinti még a határszélét nyugaton a Mátészalka-Vállaj közti 4918-as út is. A vasútvonalak közül közül a települést a Mátészalka–Nagykároly-vasútvonal érinti, melynek egy megállási pontja van itt. Nagyecsed vasútállomás a központ közelében helyezkedik el.

Átnézeti rajz



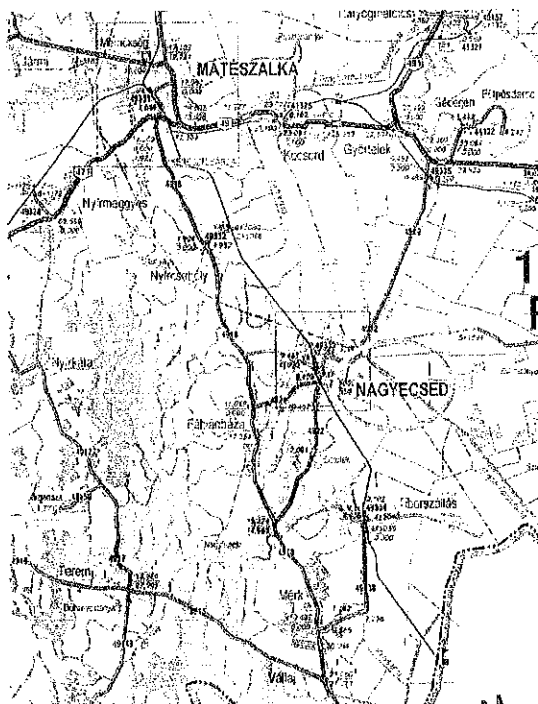
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen a település észak-keleti részén a közigazgatási határ (Győrtelek) – 4922 sz. út (Győrtelek felé), a 023/1 hrsz-ú út, 037 hrsz-ú út, valamint a 049/1 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



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

A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz

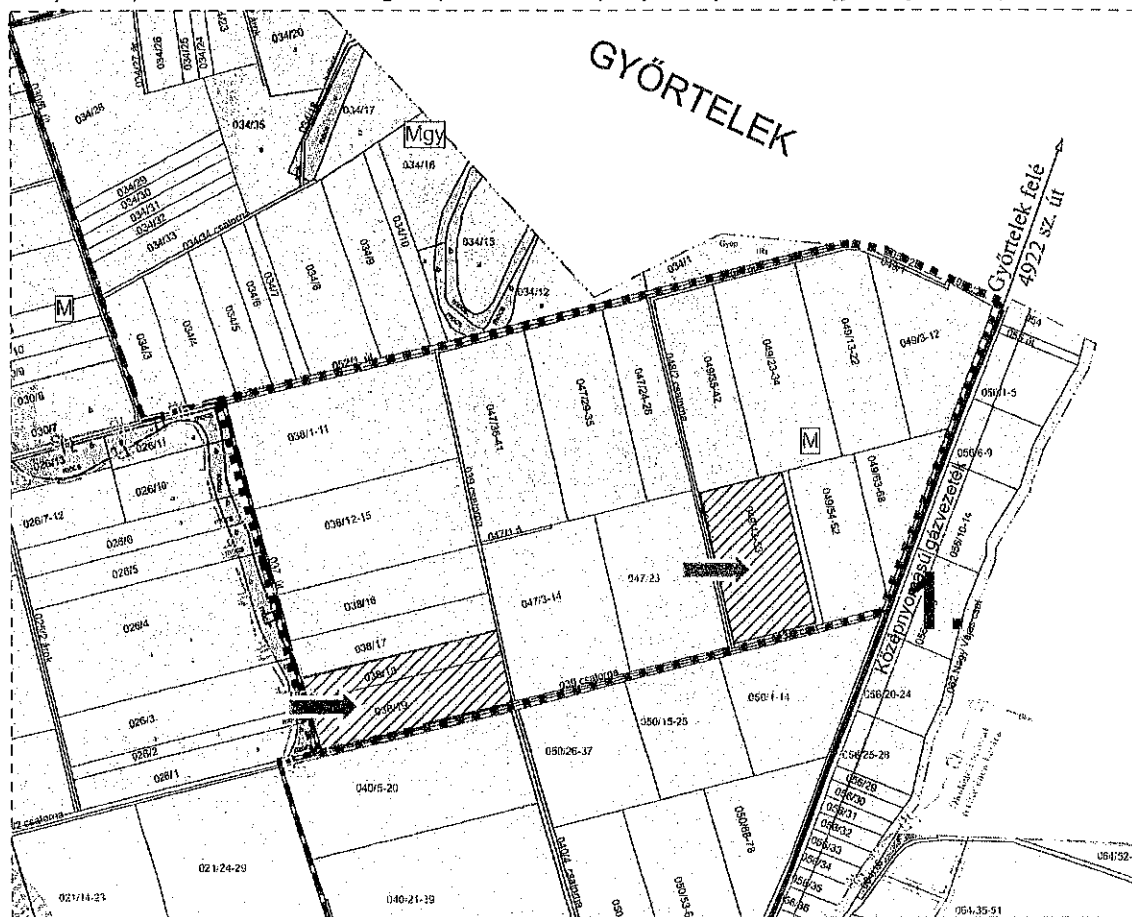


2.2. Településszerkezeti terv

2.2.1 A fejlesztéssel érintett terület településszerkezeti érintettsége

A település közigazgatási területére a 226/2004. (XI.30.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Nagyecsed Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

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



(Forrás: Nagyecsed Város Önkormányzata)

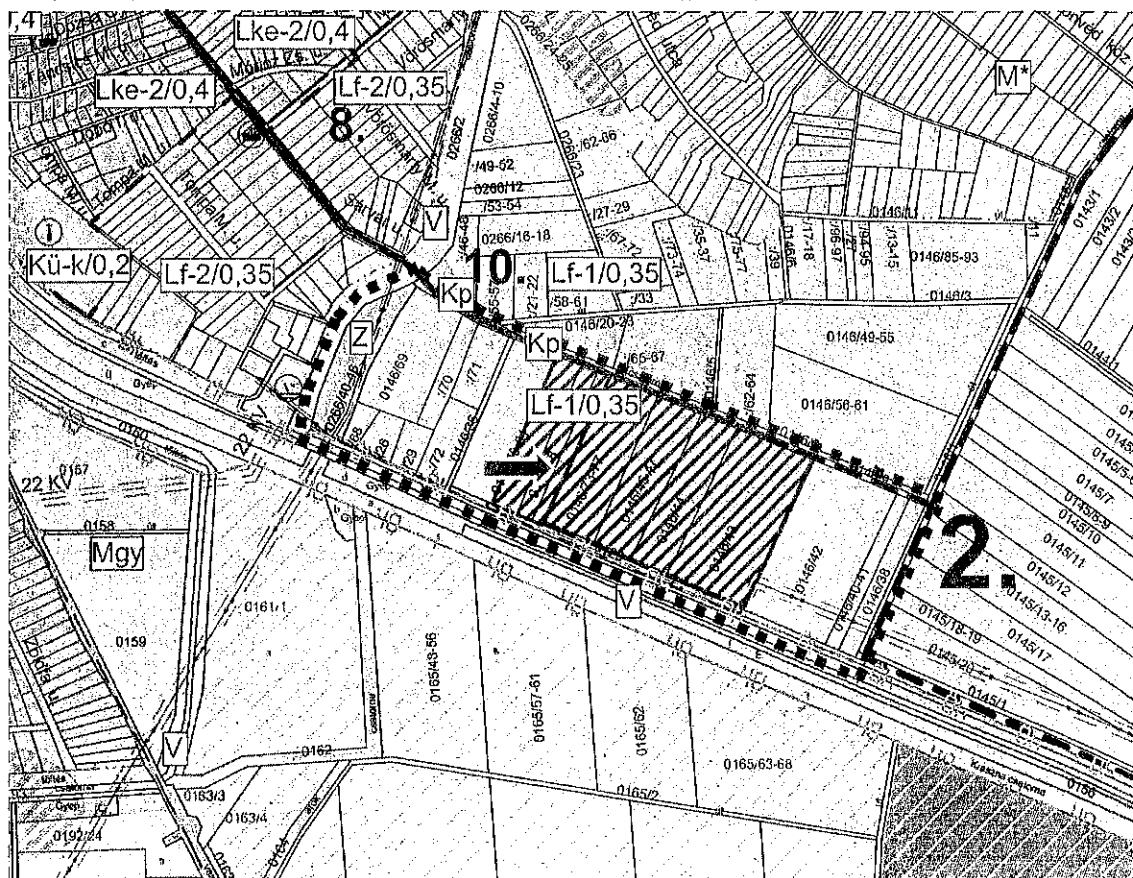
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt terület-felhasználáshoz tartozó területeket érint:

- általános mezőgazdasági terület (M).

2.2.2 A csereterülettel érintett terület településszerkezeti érintettsége

Az 1-es beavatkozási területen végrehajtott fejlesztés 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) a) pont szerinti megfeleléshez kiválasztott és lehatárolt terület a településszerkezeti terven.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata (a csereterület vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Nagyecsed Város Önkormányzata)

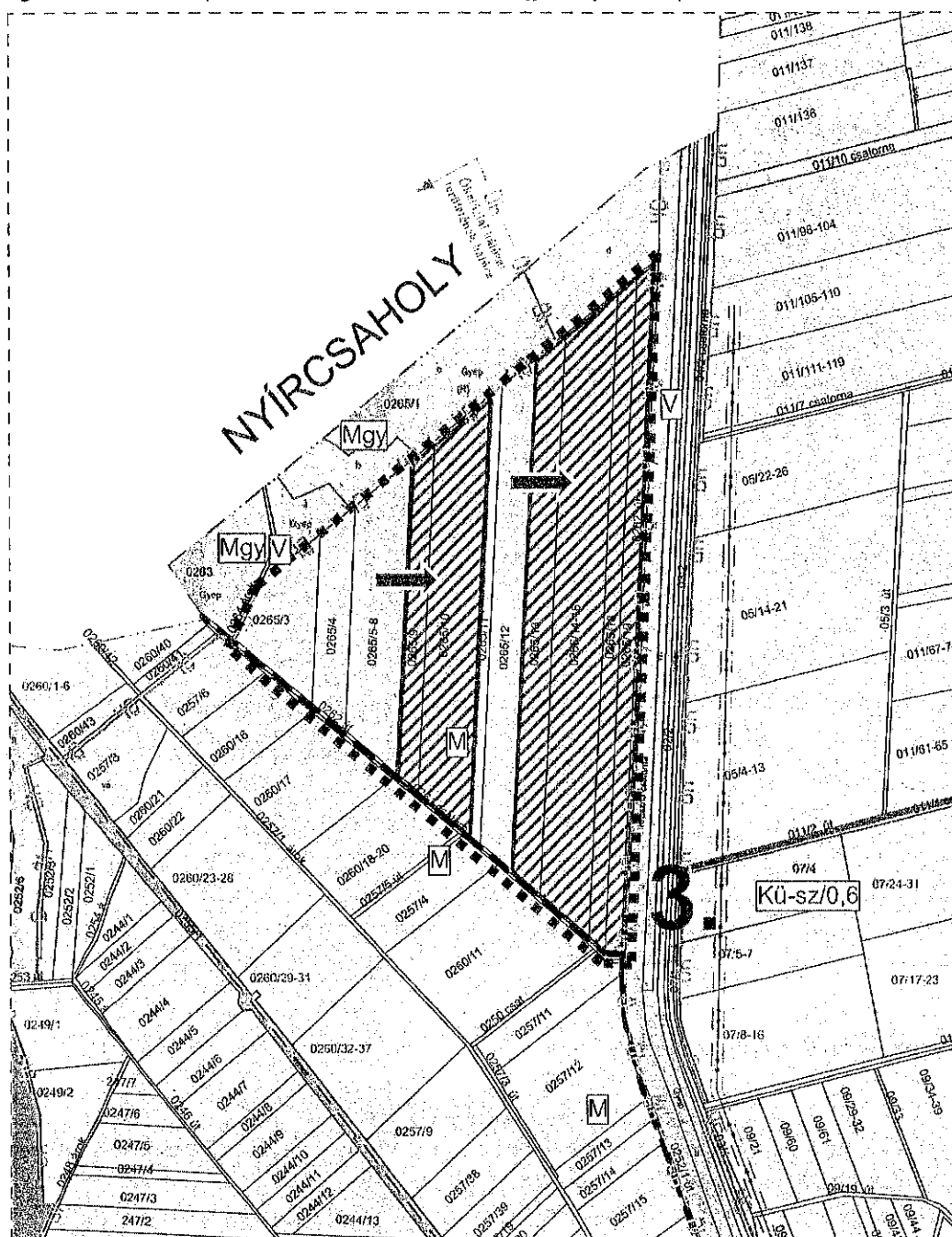
A tervezett csereterület beépítésre szánt területfelhasználású területeket érint:

- falusias lakóterület (Lf-1)

2.2.3 Biológiai aktivitási érték pótlással érintett terület településszerkezeti érintettsége

Hatályos településszerkezeti terv kivágata

(a biológiai aktivitási érték pótlással érintett terület vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Nagyecsed Város Önkormányzata)

A biológiai aktivitási érték pótlás beépítésre nem szánt terület-felhasználáshoz tartozó területeket érint:

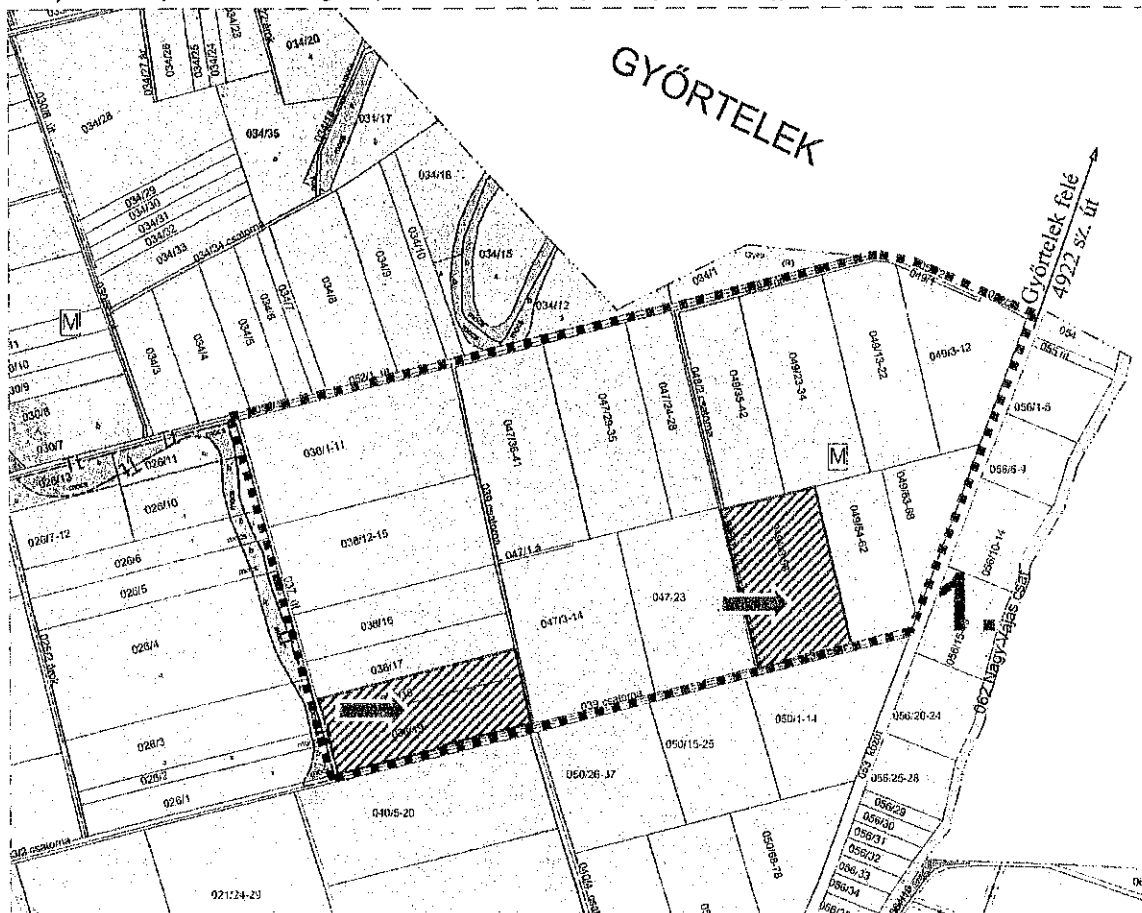
- általános mezőgazdasági terület (M).

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

2.3.1. A fejlesztéssel érintett terület szabályozási érintettsége

A település közigazgatási területére a 3/2005. (II.18.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Nagyecsed Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

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



(Forrás: Nagyecsed Város Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„Mezőgazdasági területek

23. § (1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület
- b.) Mü: ültetvényi (gyümölcsös, szőlő) terület
- c.) M: (döntően) szántó művelésű terület
- d.) Mb: (döntően) szántó művelésű terület - belterületen
- e.) Mgy-v: gyp (rét, legelő) terület - védett
- a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepek, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdasági tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) ⁴⁰

(3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b.) Mű: ültetvényi terület:

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol nagyterjedésű üzemszerű kertgazdálkodást, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 2 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 6,0 m, max. gerincmagassága 7,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) Épületeket elhelyezni a legalább 1,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal.

c.-d.) M, Mb: döntően szántó művelésű terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdasági tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Épületeket elhelyezni a legalább 3,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.

(4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat 27. §. előírásaival összhangban, valamint helyezhetők el.

e.) Mgy-v: védett gyepek (rét, legelő) terület:

(1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad, illetve mindennemű beavatkozással kapcsolatban a Szatmár-Beregi Tájvédelmi Körzet és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságának engedélyét be kell szerezni.

(1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

a.) Mgy: gyepek (rét, legelő) terület

b.) Mü: ültetvényi (gyümölcsös, szőlő) terület

c.) M: (döntően) szántó művelésű terület

d.) Mb: (döntően) szántó művelésű terület - belterületen

e.) Mgy-v: gyepterület (rét, legelő) terület - védett

a.) Mgy: gyepterület (rét, legelő) terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepterület, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) ^[1]

(3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b.) Mü: ültetvényi terület:

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol nagyterjedésű üzemszerű kertgazdálkodást, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 2 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 6,0 m, max. gerincmagassága 7,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) Épületeket elhelyezni a legalább 1,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal.

c.-d.) M, Mb: döntően szántó művelésű terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

a.) Mgy: gyepterület (rét, legelő) terület

b.) Mü: ültetvényi (gyümölcsös, szőlő) terület

c.) M: (döntően) szántó művelésű terület

d.) Mb: (döntően) szántó művelésű terület - belterületen

e.) Mgy-v: gyepterület (rét, legelő) terület - védett

a.) Mgy: gyepterület (rét, legelő) terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepterület, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) ^[1]

(3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b.) Mü: ültetvényi terület:

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol nagyterjedésű üzemszerű kertgazdálkodást, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 2 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 6,0 m, max. gerincmagassága 7,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) Épületeket elhelyezni a legalább 1,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal.

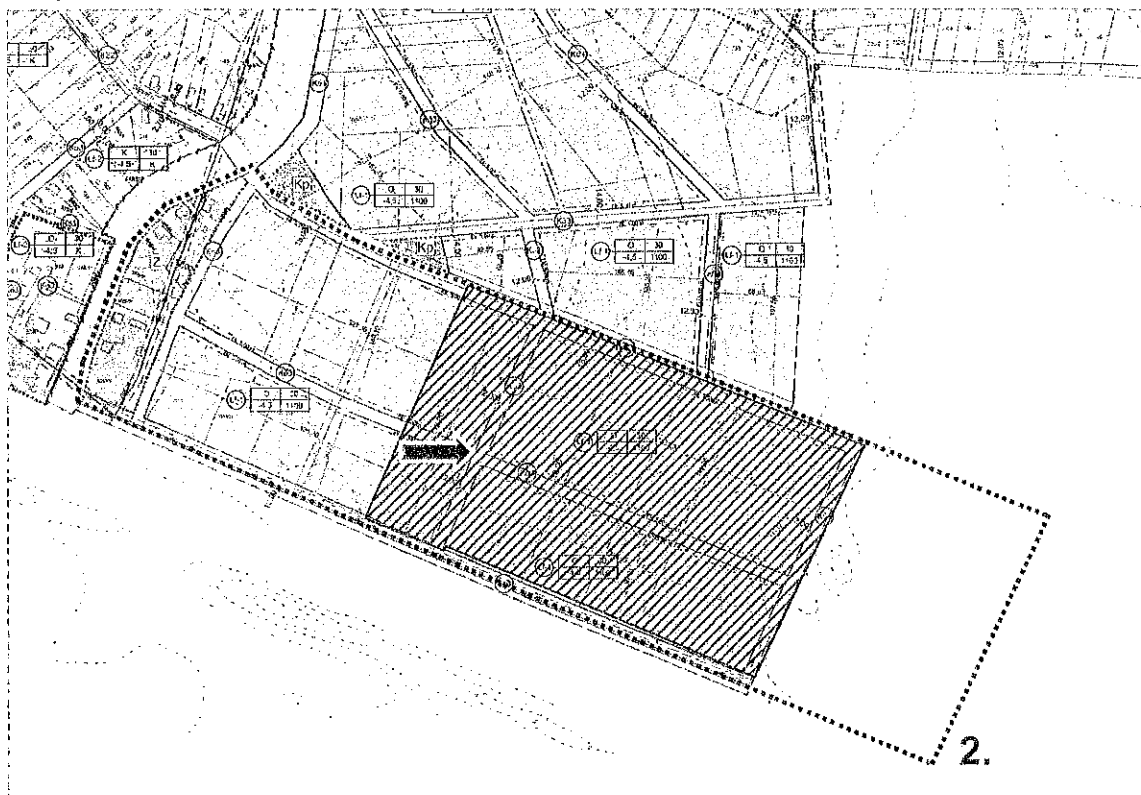
c.-d.) M, Mb: döntően szántó művelésű terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra."

2.3.2 A csereterülettel érintett terület szabályozási érintettsége

Az 1-es beavatkozási területen végrehajtott fejlesztés 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) a) pont szerinti megfeleléshez kiválasztott és lehatárolt terület a szabályozási terven.

Hatályos szabályozási terv kivágata (a csereterület helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Nagyecsed Város Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„Falusias lakóterületek

11. § (1) A falusias lakóterület maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági (üzemi) építmények továbbá a helyi lakosságot ellátó, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény elhelyezésére szolgál.

a.) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (garázs, tároló épület)
- kézműipari épület

(2) Melléképületek a HÉSZ 1. melléklet szerint építhetők.

(3) Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető:

- Közműbecsatlakozási műtárgy
- Közműpótló műtárgy
- Hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
- Kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)
- Kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- Kerti épített tűzrakóhely
- Kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- Háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- Kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- Szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

(4) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.

(5) Oldalhatáron álló beépítésű övezetben, saroktelken szabadonálló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 19,0 m széles, ha a terület nem áll védelem alatt, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak.

Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Az előkertek szabályozása szabályozási terv szerint.

(7) Az oldalkertek legkisebb szélessége általában az OTÉK 35. §. előírásai szerinti, kivételt képeznek a HÉSZ 7. §. (5) bekezdés 2. pont és 6.b.) pont szerinti eltérésekkel.

(8) A hátsókertek mélysége a hátsó építési vonal által szabályozott a 4/B. táblázat szerint.

(9) A falusias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatokban megadott értékeket kell alkalmazni:

4. TÁBLÁZAT

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építménymagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
Falusias lakó	Lf-1	oldalhatáron álló	(K)	14	40	30	4,5
		(K)	1100	14	30	30	4,5
	Lf-2	oldalhatáron álló	(K)	14	30	30	4,5
		oldalhatáron álló	900	14	30	30	4,5
		oldalhatáron álló	1100	14	30	30	4,5
		(K)	(K)	14	30	30	4,5

(K) = kialakult telekviszonyok

(10) A teljes telekre vonatkozó beépíthetőséget a területrészekre vonatkozó beépíthető területek összege alapján kell meghatározni.

4/A. TÁBLÁZAT

Teleknagyság /minimum 350 m ² /	350-800 m ²	800-1000 m ²	1000-1400 m ²	1400-2000 m ²
350-800 m ² közötti telek esetén	30 %-a			
800-1000 m ² közötti telek esetén	30 %-a	+ 30 %-a		
1000-1400 m ² közötti telek esetén	30 %-a	+ 30 %-a	+ 25 %-a	
1400-2000 m ² közötti telekesetén	30 %-a	+ 30 %-a	+ 25 %-a	+ 20 %-a

Megjegyzés: azokban az övezetekben, ahol a megengedett beépítettségi mérték 20 %-os, ott az első oszlopban megadott 30 % helyett 20 %-kal kell számolni!

(11) A falusias lakóterület lakótelkeinél a főépület hátsó építési vonalára melléképület elhelyezésére és a hátsó építési vonalra vonatkozóan a 4/B. és 4/C. táblázat ad meghatározást. A főépület és a melléképület között meghatározott - minimum 6m-es - sáv beépíthető, de ebben a sávban semmiféle állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető.

4/B. TÁBLÁZAT

Telek alapmélység és a további telekmélység-növekmény /m/, amelyekhez tartozó főépület hátsó beépítési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben/

Telekmélység /minimum 30 m/	30	+10	+10	+20	+30	+teljes telekmélységig
30	13					
+10	13	+3				
+10	13	+3	+3			
+20	13	+3	+3	+3		
+30	13	+3	+3	+3	+3	
Teljes telekmélységig	13	+3	+3	+3	+3	+3

Megjegyzés: A táblázat használatához tartozó segédletet lásd a 2. számú függelékben

4/C TÁBLÁZAT

Telek alapmélység és a további telekmélység-növekmény /m/, amelyekhez tartozó melléképületei első/hátsó beépítési vonal számítható az utcai beépítési vonaltól mérve m-ben/

Telekmélység /minimum 30 m/	30	+10	+10	+20	+30	+teljes telekmélységig
30	19/24					
+10	19/24	+ 3/3				
+10	19/24	+ 3/3	+ 3/3			
+20	19/24	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3		
+30	19/24	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	
Teljes telekmélységig	19/24	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3	+ 3/3

Megjegyzés: A táblázat használatához tartozó segédletet lásd a 2. számú függelékben

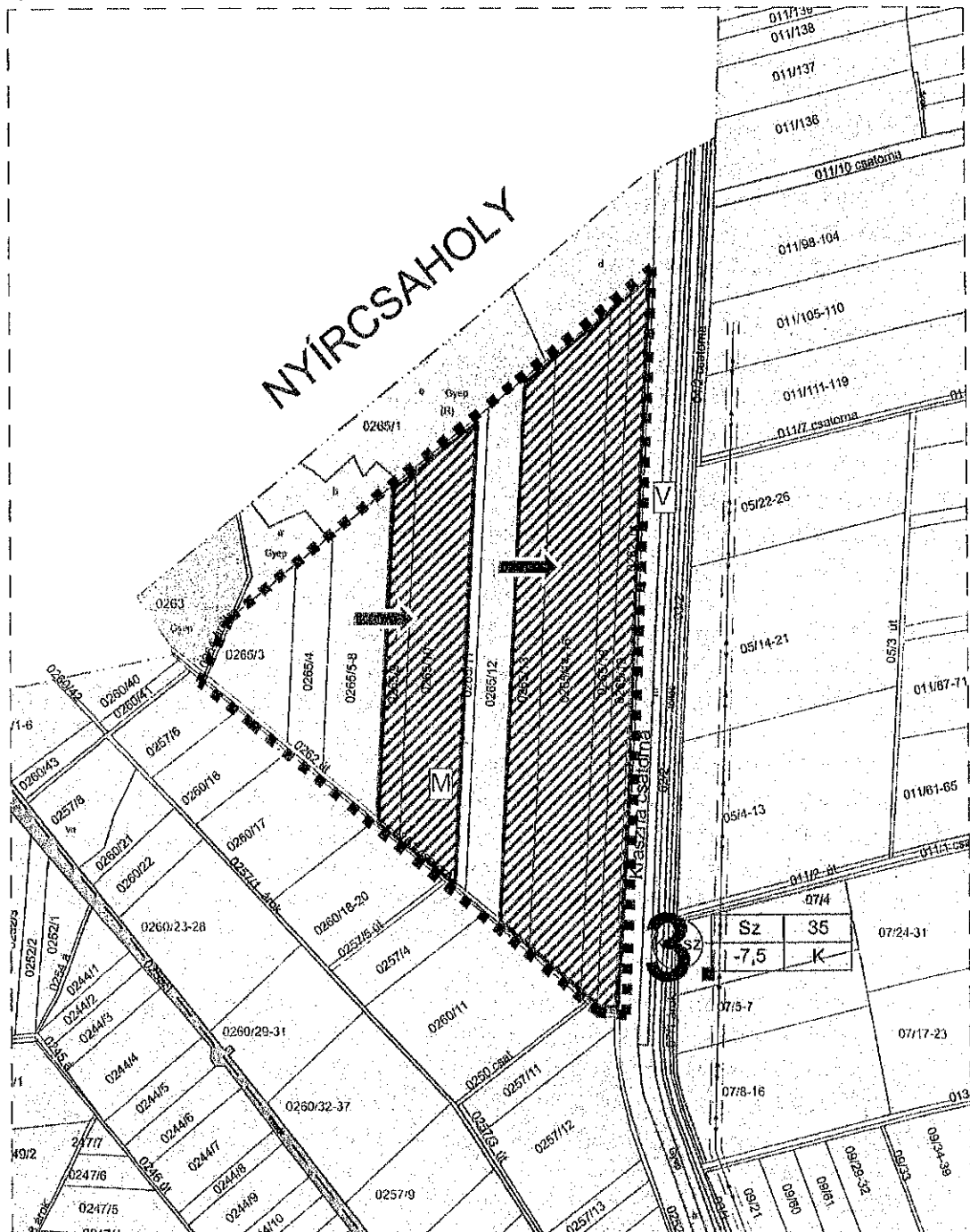
(12) Átmenő két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakótelkeknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése. Átmenő telkeknél a sávós beépítési jellemzőket fél telekmélységig kell figyelembe venni.

(13) Állattartásra szolgáló épületek, helységek és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más, jelen HÉSZ-ben meghatározottakon túli építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Nagyecsed Önkormányzat Állattartási Rendelet megállapításáig a követelményeket az érdekelt szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni az OTÉK 36. §. (5) bekezdés módosítása szerint.”

2.3.3 Biológiai aktivitási érték pótlással érintett terület szabályozási érintettsége

Hatályos szabályozási terv kivágata

(a biológiai aktivitási érték pótlással érintett terület vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Nagyecsed Város Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„Mezőgazdasági területek

23. § (1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület
- b.) Mü: ültetvényi (gyümölcsös, szőlő) terület
- c.) M: (döntően) szántó művelésű terület
- d.) Mb: (döntően) szántó művelésű terület - belterületen
- e.) Mgy-v: gyp (rét, legelő) terület - védett
- a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-víszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyp, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) ⁴⁰

(3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b.) Mü: ültetvényi terület:

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol nagyterjedésű üzemszerű kertgazdálkodást, gyümölcstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 2 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 6,0 m, max. gerincmagassága 7,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) Épületeket elhelyezni a legalább 1,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal.

c.-d.) M, Mb: döntően szántó művelésű terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Épületeket elhelyezni a legalább 3,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.

(4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat 27. §. előírásaival összhangban, valamint helyezhetők el.

e.) Mgy-v: védett gyp (rét, legelő) terület:

(1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a

szakhatóságok előírásai szerint szabad, illetve mindennemű beavatkozással kapcsolatban a Szatmár-Beregi Tájvédelmi Körzet és a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóságának engedélyét be kell szerezni.

(1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület
- b.) Mü: ültetvényi (gyümölcsös, szőlő) terület
- c.) M: (döntően) szántó művelésű terület
- d.) Mb: (döntően) szántó művelésű terület - belterületen
- e.) Mgy-v: gyp (rét, legelő) terület - védett
- a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyp, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) ^[1]

(3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b.) Mü: ültetvényi terület:

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol nagyterjedésű üzemszerű kertgazdálkodást, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 2 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 6,0 m, max. gerincmagassága 7,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) Épületeket elhelyezni a legalább 1,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal.

c.-d.) M, Mb: döntően szántó művelésű terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 29. §. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület
- b.) Mü: ültetvényi (gyümölcsös, szőlő) terület
- c.) M: (döntően) szántó művelésű terület
- d.) Mb: (döntően) szántó művelésű terület - belterületen
- e.) Mgy-v: gyp (rét, legelő) terület - védett
- a.) Mgy: gyp (rét, legelő) terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepek, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) ^[1]

(3) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b.) Mű: ültetvényi terület:

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol nagyterjedésű üzemszerű kertgazdálkodást, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 2 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 6,0 m, max. gerincmagassága 7,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) Épületeket elhelyezni a legalább 1,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal.

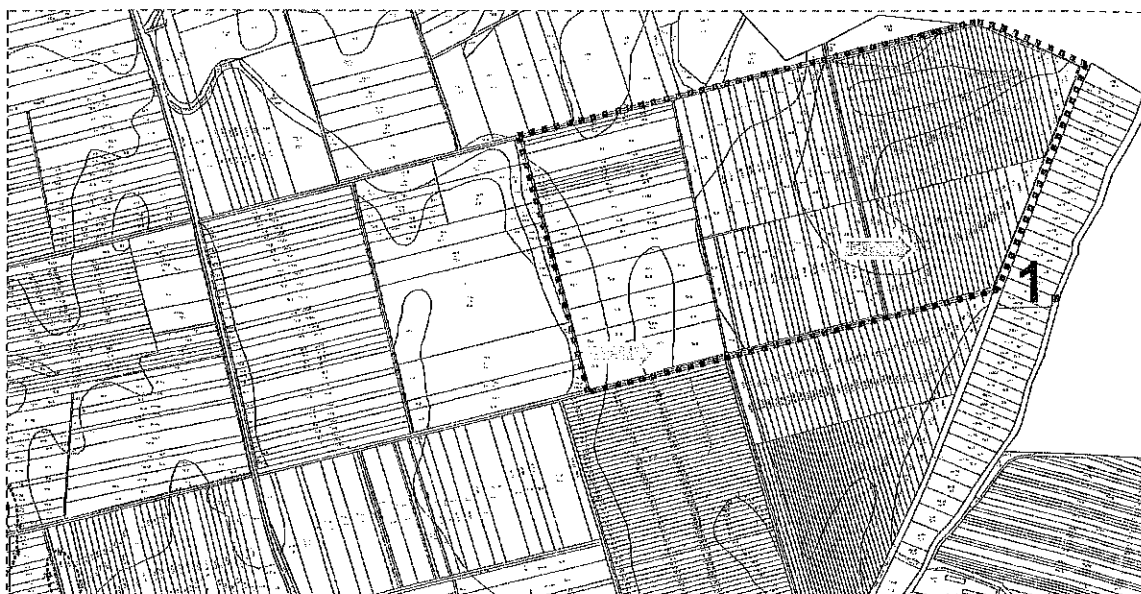
c.-d.) M, Mb: döntően szántó művelésű terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra."

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

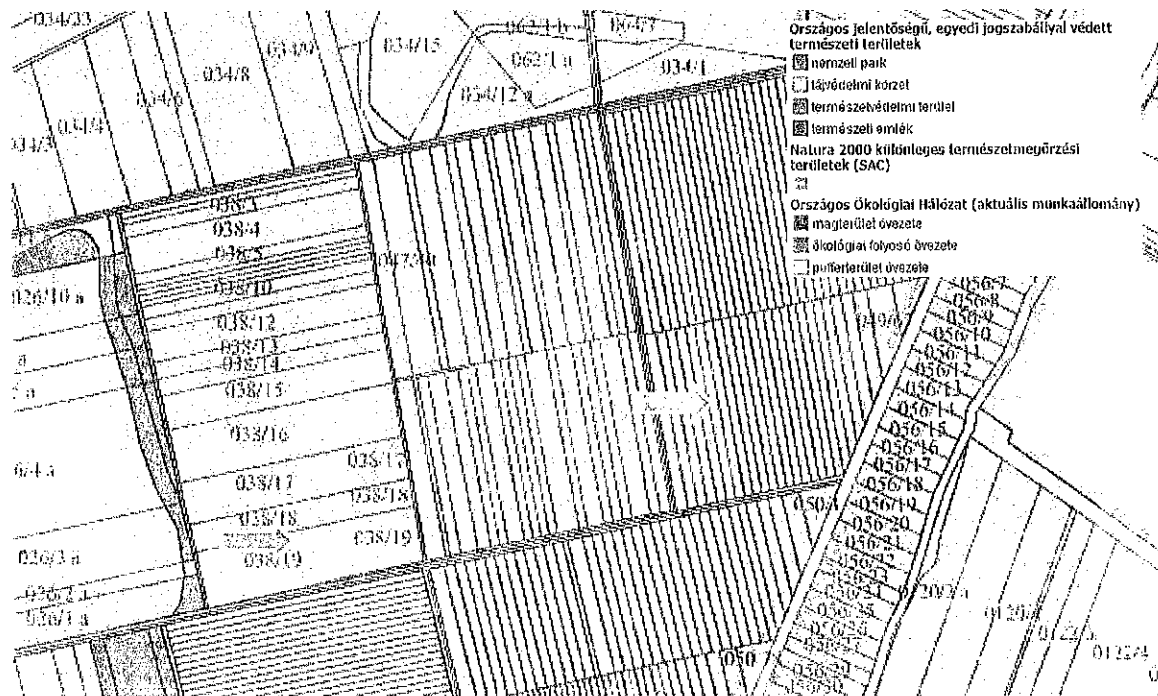
Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.



(Forrás: saját szerkesztés)

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érinti az Országos Ökológiai övezetei. A 038/19-18 hrsz-ú ingatlanok nyugati oldalán, azok közelében ökológiai folyosó övezete található. Az övezet és az érintett ingatlanok között a 037 hrsz-ú út helyezkedik el.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

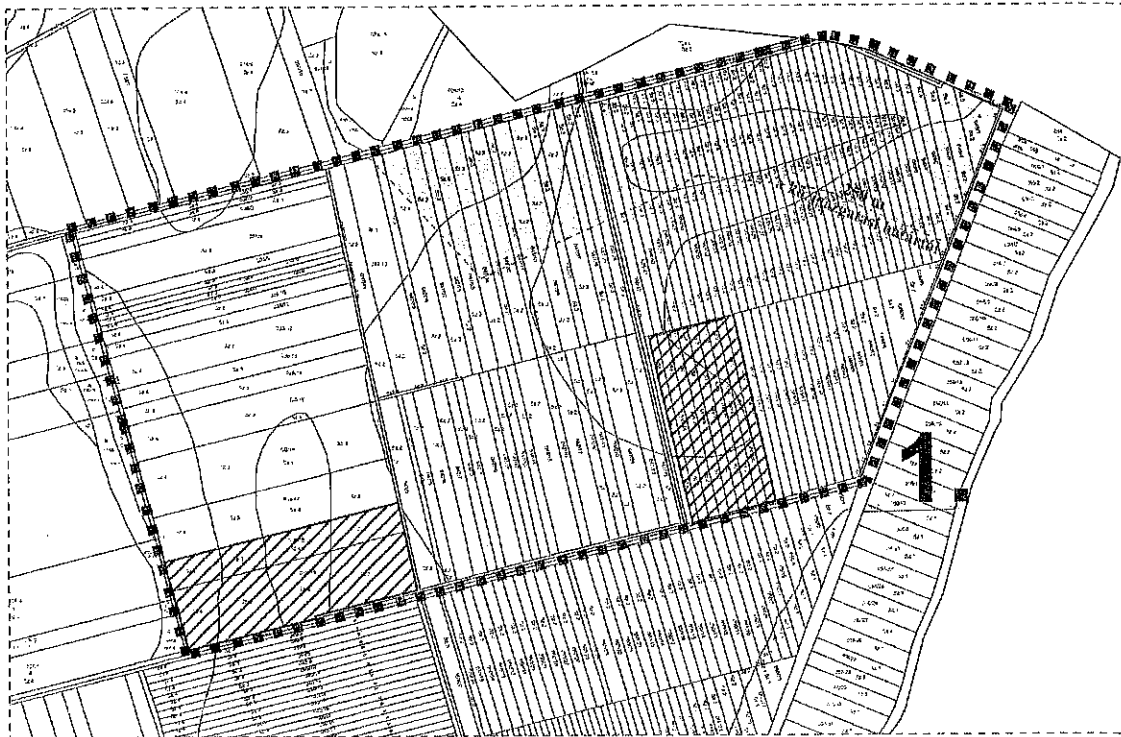
A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.



(Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

2.4.4. Jogsabályi előírások

A település közigazgatási határától mért 250 m



(Forrás: saját szerkesztés)

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A szomszédos Györtelek településsel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú terület nem érinti, a két telep befogadására tervezett ingatlanokat.

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

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 százaléknál.

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

A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra. A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található. A település közigazgatási területén, külterületen található meglévő mezőgazdasági üzemi terület

(5222,0 méterre található a tervezett új telepektől), amelyre tervezett állattartó telep létesítése folyamatban van.

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

- „12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei
13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy
- a) annak nagysága legalább 300 m², és
- b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.
- (2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.
- (3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha
- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
- b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
- c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani 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 kötőtpályás 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) a pontja szerinti csereterület biztosítása történik, nem új lakóterület kijelölésével. A követelmények ezért nem relevánsak.

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Az újonnan beépítésre szánt tervezési terület (1.) és a csereterület (2.) biológiai aktivitásiérték pótlással érintett terület (3.) helye a közigazgatási területen



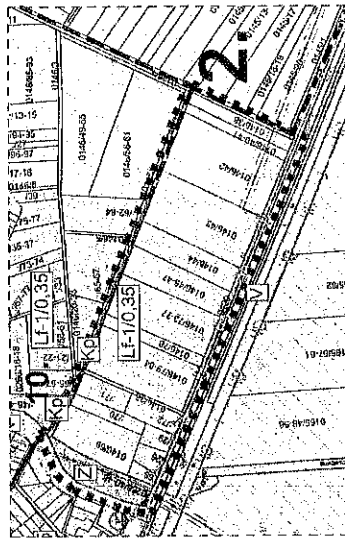
(Forrás: saját szerkesztés)

3. BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE

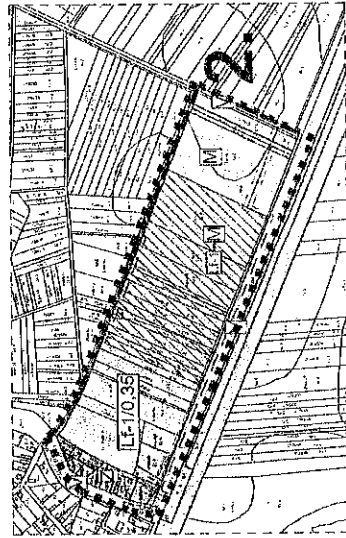
Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitá si érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1. Külső terület észak-keleti részén, a közigazgatási határ (Győrtelek) – 4922 sz. út (Győrtelek felé), a 023/1 hrsz-ú út, 037 hrsz-ú út, valamint a 049/1 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági terület kiakktása.	- szántó (Sz2, Sz3, Sz4)	- általános mezőgazdasági terület (M)	11,98	44,33	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (KU-ü*)	11,98	8,39	-
Alapvető településrendezési követelmények és hatásai									
A polgári jó írás és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építve, 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 településrendezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a telektömbökön belüli kialakult állapotra.									
A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védelmi szintje nem változik.									
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.									
A barnamezős területek elsőbbségének elve: a közigazgatási területen belüli barnamezős terület nincs kijelölve.									
Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belüli 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 keletkezik.									



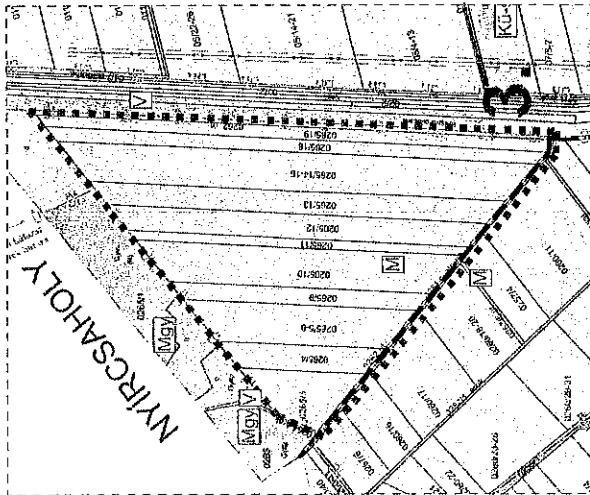
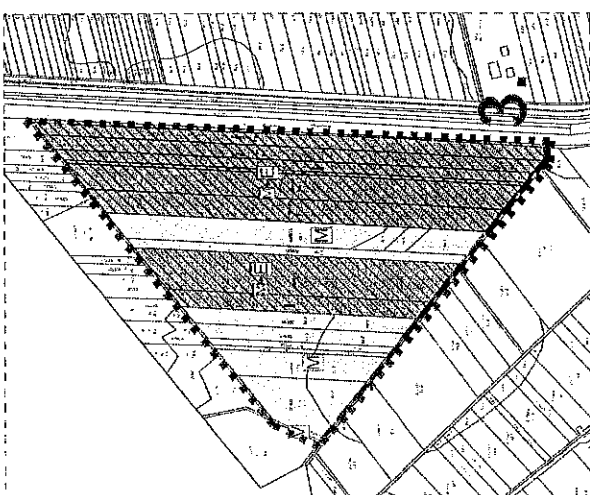
Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitá si érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2. Belterület dél-keleti részén, a 265/2 hrsz-ú csatorna, 0146/9 hrsz-ú út, a 0146/1 hrsz-ú út, valamint a Kraszna folyó által közre zárt tömbben helyezkedik el.	A tervezett, de meg nem valósult falusias lakóterület egy részterülete csatornát, történeti felhasználása, visszaszorítása a rendeltetéshez.	- számtó (Sz1, Sz2)	- falusias lakóterület terület (Lf-1)	12,27	29,45	- általános mezőgazdasági terület (M1a)	12,27	45,40	-
A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: A szükséges minimum elve: A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: 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 nem alakul ki. A barnamezős területek alsófokosságának elve: nem releváns. Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belüli épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkarantott régészeti lelőhely nem található. Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: nem releváns. Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns. A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns. A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított. A szabályozó feladatosságának elve: a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.									
Alapvető településrendezési követelmények és hatással									



Hatályos terv részletei



Módosított terv részletei

Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitá si érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3. Külterület keleti részén a 0264 hrsz-ú árok, a 0265/20 hrsz- ú út és a 0262 hrsz-ú által közre zárt tömbben helyezkedik el.	Biológiai aktívítási pótlás erdő kialakításával	- erdő (E4)	- általános mezőgazdasági terület (M)	32,13	118,88	- gazdasági erdőterület (E)	32,13	289,17	
 Hasznos terv részlete!  Módosított terv részlete! Alapvető településrendezési követelmények és hatással									
A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve:						nem releváns.			
A szükséges minimum elve:						valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.			
A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve:						nem releváns.			
A természeti rendszerek megőrzésének elve:						nem releváns.			
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények:						természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.			
A barnamezős területek elsőbbségének elve:						a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.			
Az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve:						nem releváns.			
A tervezési területen belüli épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.						nem releváns.			
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve:						nem releváns.			
Akadálymentességre vonatkozó követelmények:						nem releváns.			
A hazai ellátásbiztonság elve:						nem releváns.			
A digitalizáció elve:						a módosítás során a nyilvánosság biztosított.			
A szabályozó feladatok elve:						a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.			

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

4.1 Határozat tervezet

Nagyecsed Város Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2025. (.....) KT. számú határozata

Nagyecsed Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A Képviselő testülete

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

1. módosítja Nagyecsed Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló 226/2004. (XI.30.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét az alábbiak szerint:

a) a külterület északkeleti részén, a közigazgatási határ (Győrtelek) – 4922 sz. út (Győrtelek felé), a 023/1 hrsz-ú út, 037 hrsz-ú út, valamint a 049/1 hrsz-ú út által közre zárt területen területet érintően

b) belterület dél-keleti részén, a 266/2 hrsz-ú csatorna, 0146/9 hrsz-ú út, a 0146/1 hrsz-ú út, valamint a Kraszna folyó által határolt közre zárt területen területet érintően,

c) külterület keleti részén a 0264 hrsz-ú árok, a 0265/20 hrsz-ú út és a 0262 hrsz-ú által közre zárt területet érintően

jelen határozat 1. számú melléklete szerint.

2. módosítja Nagyecsed Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló 226/2004. (XI.30.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv leírását jelen határozat 2. melléklete szerint.

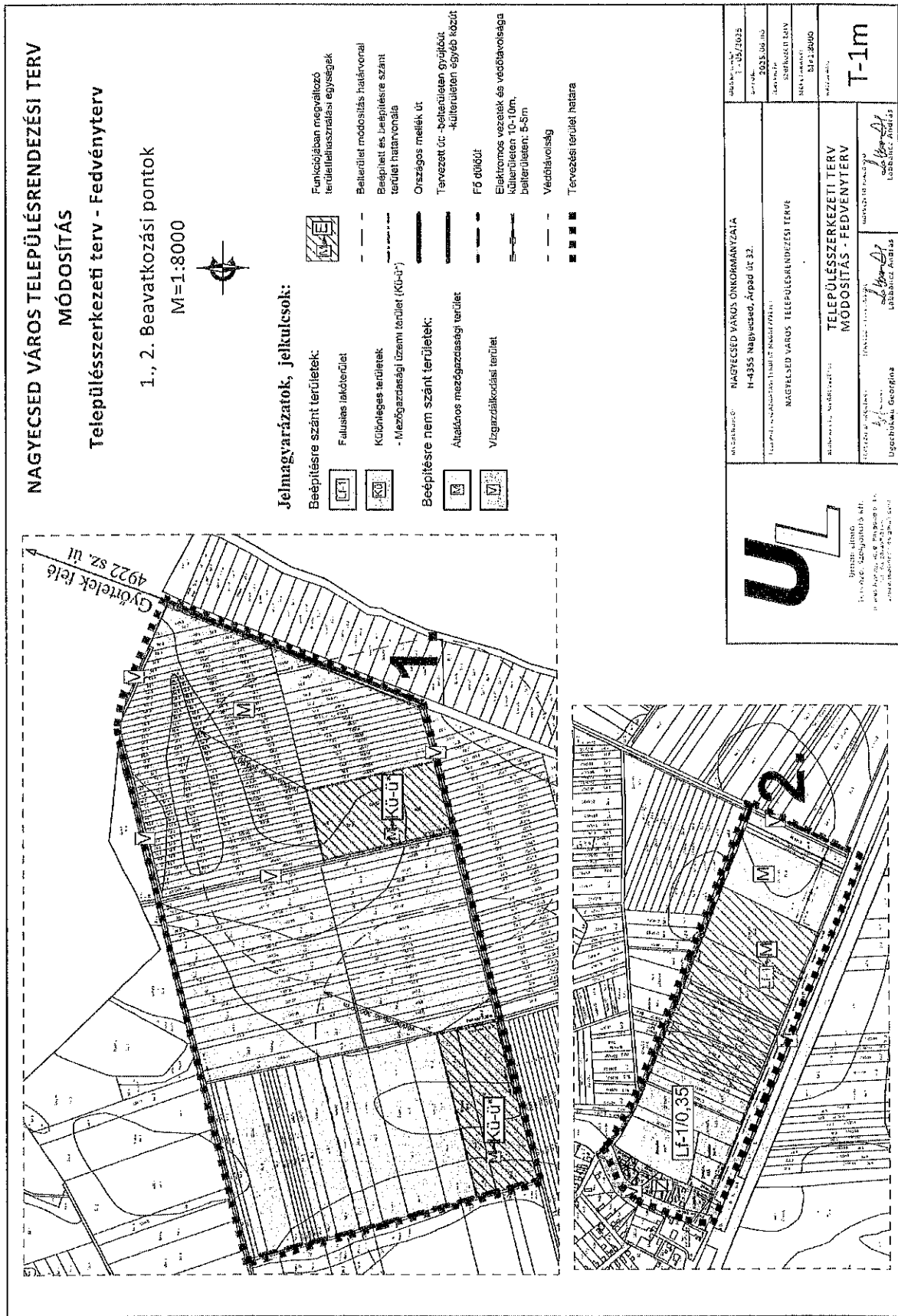
3. A terv leírása szerinti mértékben az általános mezőgazdasági terület és lakóterület módosul különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi, általános mezőgazdasági terület, valamint gazdasági erdő terület-felhasználásra.

Végrehajtási határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: polgármester

Kovács Lajos
polgármester

Dr. Bölcsik István
jegyző



2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz

Nagyecsed Város településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló 226/2004. (XI.30.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terv leírásában

a) a III. fejezet 3.4. fejezet kiegészül a következőkkel:

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

(....)

- Általános mezőgazdasági területből különleges mezőgazdasági üzemi terület kialakítása (049/52 hrsz-ú, 038/18-19 hrsz-ú telkeken)
Terület mérete: 11,98 ha
- Falusias lakóterületből általános mezőgazdasági terület (0146/43-47 hrsz-ú, 0146/73-81 hrsz-ú telkek)
Terület mérete: 12,27 ha
- Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása (0265/9-10 hrsz-ú, 0265/13-19 hrsz-ú telkeken)
Terület mérete: 32,13 ha

b) a IV. fejezet helyébe a következő lép:

„A településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-27/2013 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti terv, a T-01/2022. munkaszámú T-1m jelű fedvényterv, a T-10/2023. munkaszámú T-1m jelű fedvényterv és a T-05/2025 munkaszámú T-1m jelű fedvényterv tartalmazza.”

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezeti vizsgálati dokumentációk a területre vonatkozóan a munkarészeket (tájrendezés) részletesen kidolgozták. Terjedelmük miatt jelen dokumentációhoz önálló dokumentumként kerülnek csatolásra.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezeti vizsgálati dokumentációk a területre vonatkozóan a munkarészeket (környezetvédelem) részletesen kidolgozták. Terjedelmük miatt jelen dokumentációhoz önálló dokumentumként kerülnek csatolásra.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
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. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Nagyecsed Város Önkormányzata képviselő-testületének 20/2017. (XII.29.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, az alábbiak szerint:

A rendelet 2. melléklete: A településképi szempontból meghatározó karakterű területekkel



„3. A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és egyedi tájérték területeibe ékelődő állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági-üzemi-, különleges-, valamint tanya területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

22. § (1) A táj értékeinek megfelelő beépítési mód biztosítása érdekében, az épületek, építmények szabadon álló építési módban, csoportosan, külön állóan, össze nem építve helyezhetők el.

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

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

a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkásan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.

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

c) szociális, iroda, lakó és szállás épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. Manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

d) az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésű lehet. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.

e) az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.

f) kerítés csak beton lábazat nélkül építhető.

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

A településképvédelméről szóló helyi rendelet 23.§ (2) bekezdése (védőfásítás) állategészségügyi szempontok ágazati szabályozás miatt (magasabb rendű előírások/jogszabályok) nem érvényesülhet, megvalósítása nem lehetséges. A magasabb rendű előírások miatt a joghely módosítása nem szükséges.

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 Nagyecsed/Győretelek közigazgatási határhoz cca. 500 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 11,98 ha általános mezőgazdasági terület (M). Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü*). A módosítás során: - +11,98 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - +12,27 ha csereterület került felhasználásra falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe A 12,27 ha terület meghaladja a kompenzációhoz szükséges küszöbértéket (11,98 ha) ezért a feltétel teljesül.
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 csereterület rendelkezésre áll.
(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.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor csereterület rendelkezésre áll, zöldterület kijelölése nem történt.
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.

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(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.



(Forrás: saját szerkesztés)

5.3 Környezetvédelmi alátámasztó munkarész

A munkarész, az 1. beavatkozási pontra vonatkozóan elkészült, melyet terjedelmük miatt külön dokumentumban került csatolásra.

5.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

1. Beavatkozási pont

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 építve, 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 megőrzésének 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 keletkezik.

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.

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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 érintettsége	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 fogyatékkal 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 településen lévő nemzeti kegyhely a tervezési területtől cca. 3,00 km-re helyezkedik el, így érdemben a vallási közösségek működési feltételére nincs hatással. 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 kezelést 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.

2. Beavatkozási pont

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,	nem releváns
a szükséges minimum elve,	valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve,	nem releváns
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 nem alakul ki.
a barnamezős területek elsődlegességének elve,	nem releváns
az építészeti örökség megőrzésének 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,	nem releváns
Akadálymentességre vonatkozó követelmények	nem releváns
a hazai ellátásbiztonság elve,	nem releváns
a digitalizáció elve,	a módosítás során a nyilvánosság elektronikus felületeken keresztül is biztosított
a szabályozó felelősségének elve.	a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

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.

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 74.§ (2) követelmények	Módosítás érintettsége	Az érintettségéből 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 fogyatékkal 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 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,	0	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.
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 ezen elemekre közvetetten van hatása.
g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelést az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	0	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.
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.

5.5. Közlekedési alátámasztó munkarész

6. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK

6.1. A szabályozás kialakítása

A tervezett fejlesztés 2 db 12 istállós szárnyas baromfi nevelő telep (brojler), illetve a kiszolgáló infrastruktúrája tervezett a 049/43-51, valamint a 038/18-19 hrsz-ú külterületi területeken. Ezek két egymáshoz közel elhelyezkedő, de különálló területekből állnak. Az országos ökológiai folyosó területtel közvetlenül nem határosak a kialakítandó területek, melyek teljes egésze mezőgazdasági általános terület-felhasználású/övezeti besorolású. Közvetlenül egyik területrész sem áll természetvédelmi besorolás alatt.

A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan területfelhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési hátterét biztosítani tudja.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. Az üzemi terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni. Az előírások (védelmi területen övezeti érintettsége, szomszédos településhatártól mért távolság, ...stb.) teljesíthetők, a kiválasztott ingatlanokon belül kialakításra tervezett „különleges mezőgazdasági üzemi terület”-ek kijelölésével:

- a tervezett új beépítésre szánt területek nem érintik a szomszédos település, Györtelek közigazgatási határától számított 250,0 méteres sávot;
- a tervezett új beépítésre szánt területek csereterületei - a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerint – a 0146/73-81 és 0146/43-47 hrsz-ek a tervezési területen belül helyezkednek el;
- a 049/43-51 hrsz-on, valamint a 038/18-19 hrsz-on kialakítandó telephelyek megközelítését biztosító út 12,0 méterre történő szélesítése egyéb magán tulajdonú ingatlanokat is érint, amelyek út céljára történő felhasználásuk esetén kártalanítási kötelezettséget nem vonnak maguk után;
- a telepek rendeltetés szerű működéséhez tartozó védelmi övezetek csak a település közigazgatási területét érintik;
- a védelmi övezetek beépítésre szánt területet nem érintenek, így az elsődleges rendeltetéseket korlátozó következmény nem alakul ki;
- a biológiai aktivitás érték kompenzációjára a 3. beavatkozási pontban kötelezően rögzítendő Országos Erdőállomány Adattár képezi az alapot;
- a település közigazgatási területén belül mezőgazdasági üzemi terület építési övezete már van kialakítva, így jelen módosítás során csak a terület és rendeltetés specifikus további előírások kiegészítése szükséges (pl.: nagyvízi mederre vonatkozó speciális előírások elhagyása, silók és egyéb berendezések magasságának előírásai, ...stb.).

A tervezet építési övezet HÉSZ szerinti előírása – 18.§ (1)-(3) bekezdéseiben- a következők:

(1) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
(Nagyecsed különleges területei sajátos használatuk szerint:)

„g) mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel Kü-ü, Kü-ü*)." **A telepek kialakításához szükséges egyedi építési övezet elnevezésének bevezetése.**

(2) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A különleges területek célja és használatuk fajtája:)

„g) mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jele Kü-ü, Kü-ü*)): mezőgazdasági üzemi terület övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, és amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, továbbá mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak, az alábbiak figyelembevételével:

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

gb) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehetséges,

gc) az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges,

gd) az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani, trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától 100 méternél közelebb,

ge) az építési övezet területén állattartásra és trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el lakóépületektől 300 méternél közelebb,

gf) az építési övezetben építményt elhelyezni csak árvízvédelmi műszaki megoldás kialakításával vagy legalább az építési helyen belül mértékadó árvízszintre történő talajfeltöltés alkalmazásával lehet. A műszaki megoldásnak legalább az építménnyel, műtárggyal érintett területrezt kell magába foglalnia,

gg) a Kü-ü* jelű építési övezetben a gf) alpont előírásait nem kell alkalmazni."

A telepek kialakításához a nagyvízi mederben alkalmazott műszaki megoldások alól történő felmentése, az azon kívüli elhelyezkedésük miatt.

(3) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél valamennyi építési övezetében kizárólag szabadonálló beépítési mód megengedett azzal, hogy a megengedett legkisebb telekméret a Kü-re építési övezetben 1000 m², a Kü-ü és Kü-ü* építési övezetben 2000 m², a Kü-t, a Kü-h és a Kü-sz építési övezetekben az eddig kialakult telekméretek, a megengedett legkisebb zöldfelületi mutató a Kü-t, a Kü-k és a Kü-ü, Kü-ü* építési övezetben 40%, a Kü-h építési övezetben 20%, a Kü-sz építési övezetben 30%, a megengedett építménymagasság a Kü-t, a Kü-k, a Kü-sz és a Kü-ü, Kü-ü* építési övezetben 7,5 méter, a Kü-re építési övezetben 9 méter, a Kü-h építési övezetben 15 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség a Kü-t, a Kü-k és a Kü-h építési övezetben 10%, a Kü-re építési övezetben 20%, a Kü-sz építési övezetben 35%, a Kü-ü és Kü-ü* építési övezetben 40%. %. A Kü-ü* építési övezetben a technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 15,0 méter lehet."

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

6.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

**Nagyecsed Város Önkormányzata Képviselő-testületének ../..... (.... ...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II.18.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Nagyecsed Város Önkormányzata Képviselő-testülete, külterület északkeleti részén, a közigazgatási határ (Győrtelek) – 4922 sz. út (Győrtelek felé), a 023/1 hrsz-ú út, 037 hrsz-ú út, valamint a 049/1 hrsz-ú út által közre zárt területen különleges mezőgazdasági üzemi terület bővítése érdekében;

[2] belterület dél-keleti részén, a 266/2 hrsz-ú csatorna, 0146/9 hrsz-ú út, a 0146/1 hrsz-ú út, valamint a Kraszna folyó által határolt közre zárt területen területet érintően, meg nem valósult falusias lakóterület csereterületként történő felhasználása érdekében;

[3] külterület keleti részén a 0264 hrsz-ú árok, a 0265/20 hrsz-ú út és a 0262 hrsz-ú által közre zárt területen biológiai aktivitásiérték pótlás erdő övezetének kialakítása érdekében;

[4] 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 főépítési, 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, honvédelemért 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, a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti partnerek partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményei alapján a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII.

törvény, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA), a HÉSZ továbbá a rendelet

- a) 4. melléklete szerinti T-01/2022. munkaszámú S-1m rajzszerű külterületi szabályozási fedvény terve (1., és 2. beavatkozási pontok),
- b) 5. melléklete szerinti T-01/2022. munkaszámú S-1m rajzszerű külterületi szabályozási fedvény terve (3. beavatkozási pont),
- c) 6. melléklete szerinti T-10/2023 munkaszámú S-2m rajzszerű belterületi szabályozási fedvény terve (1. beavatkozási pont),
- d) 7. melléklete szerinti T-05/2025 munkaszámú S-1m rajzszerű külterületi szabályozási fedvény terve (1.; 2. beavatkozási pont),
- e) 8. melléklete szerinti T-05/2025 munkaszámú S-2m rajzszerű belterületi szabályozási fedvény terve (2. beavatkozási pont),
- f) 9. melléklete szerinti T-05/2025 munkaszámú S-1m rajzszerű külterületi szabályozási fedvény terve (3. beavatkozási pont),
- g) 10. melléklete szerinti T-15/2017 munkaszámú S-1 rajzszerű szabályozási terv külterület,
- h) 11. melléklete szerinti T-34/2024 munkaszámú S-2/M rajzszerű szabályozási terv belterület

együttes figyelembe vételével szabad.”

2. §

A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdés d) pont dg) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:

Különleges területek:)

„dg) mezőgazdasági üzemi terület (Kü-ü, Kü-ü*)”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nagyecsed különleges területei sajátos használatuk szerint:)

„g) mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jel Kü-ü, Kü-ü*).”

(2) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A különleges területek célja és használatuk fajtája:)

„g) mezőgazdasági üzemi terület (övezeti jele Kü-ü, Kü-ü*)): mezőgazdasági üzemi terület övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, és amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, továbbá mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak, az alábbiak figyelembevételével:

ga) az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből

adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, továbbá ha azon kívül esik,

- gb) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehetséges,
- gc) az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges,
- gd) az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani, trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától 100 méternél közelebb,
- ge) az építési övezet területén állattartásra és trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el lakóépületektől 300 méternél közelebb,
- gf) az építési övezetben építményt elhelyezni csak árvízvédelmi műszaki megoldás kialakításával vagy legalább az építési helyen belül mértékadó árvízszintre történő talajfeltöltés alkalmazásával lehet. A műszaki megoldásnak legalább az építménnyel, műtárggyal érintett területrészt kell magába foglalnia,
- gg) a Kü-ü* jelű építési övezetben a gf) alpont előírásait nem kell alkalmazni."

(3) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél valamennyi építési övezetében kizárólag szabadonálló beépítési mód megengedett azzal, hogy a megengedett legkisebb telekméret a Kü-re építési övezetben 1000 m², a Kü-ü és Kü-ü* építési övezetben 2000 m², a Kü-t, a Kü-h és a Kü-sz építési övezetekben az eddig kialakult telekméretek, a megengedett legkisebb zöldfelületi mutató a Kü-t, a Kü-k és a Kü-ü, Kü-ü* építési övezetben 40%, a Kü-h építési övezetben 20%, a Kü-sz építési övezetben 30%, a megengedett építménymagasság a Kü-t, a Kü-k, a Kü-sz és a Kü-ü, Kü-ü* építési övezetben 7,5 méter, a Kü-re építési övezetben 9 méter, a Kü-h építési övezetben 15 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség a Kü-t, a Kü-k és a Kü-h építési övezetben 10%, a Kü-re építési övezetben 20%, a Kü-sz építési övezetben 35%, a Kü-ü és Kü-ü* építési övezetben 40%.”

4. §

(1) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

(3) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

(4) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

(5) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet az 5. melléklet szerinti 10. melléklettel egészül ki.

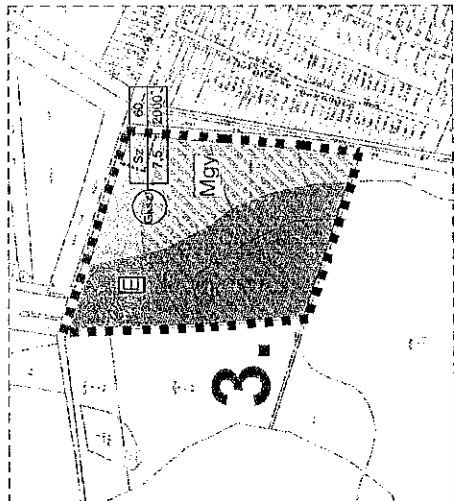
(6) A helyi építési szabályzatról és a szabályozási tervek elfogadásáról szóló 3/2005. (II. 18.) önkormányzati rendelet a 6. melléklet szerinti 11. melléklettel egészül ki.

5. §

Ez a rendelet 2025. december 19-én lép hatályba.

NAGYECSED VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
Szabályozási terv - Külterület - Fedvényterv

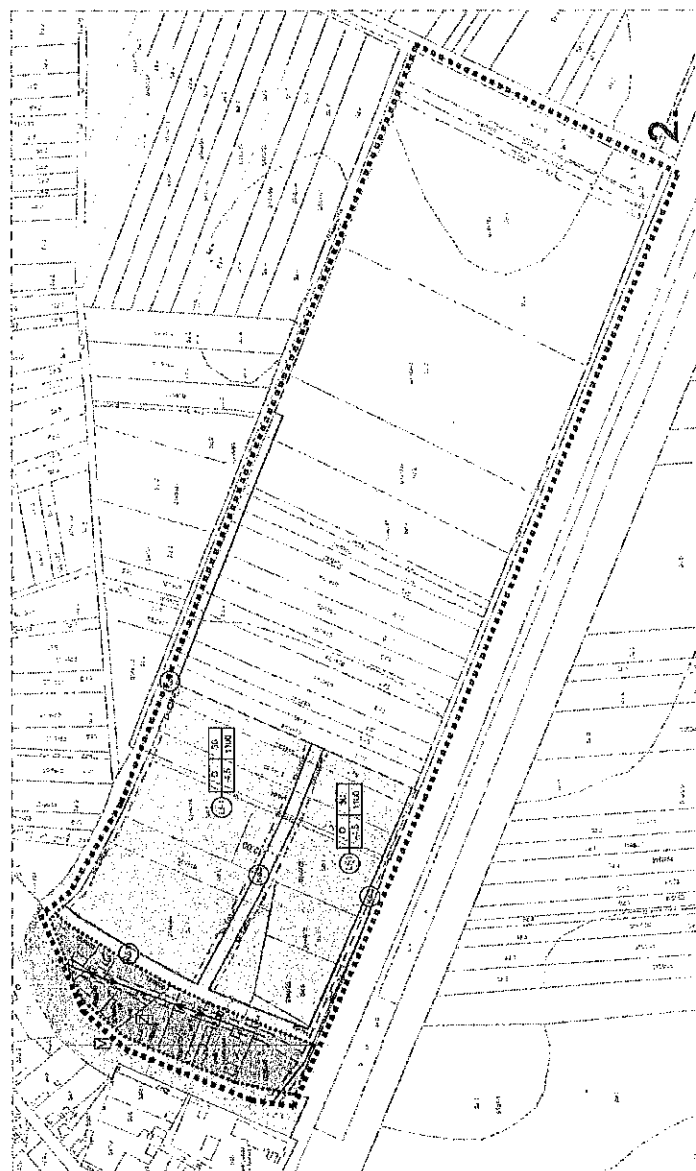
3. Beavatkozási pont
M=1:8000





Szabályozási terv - Belterület - Fedvényszer

2. Beavatkozási pont

$$M=1:4000$$


Jelmagyarázatok, jelölcsok:

Beépítésre szánt területek



ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರದ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿ

Beépítésre nem szánt területek



Zöld terület (közpark) övezete



Verzögerungswerte



Közlekedési célú árúkat övezete - Gyűjtő út



Közlekedési célú árúkat áruvezető - kiszolgáló út

Клиент не может пользоваться

Tervezett szűkítkezési munkák

Éproues overzet határma

Elkötelezettek vagyunk az egészségügyért

Kulturbreite: 10-15 m.
Bottumbreite: 5-5 m

Vedðmál:volka

Tervezött ügylet határa

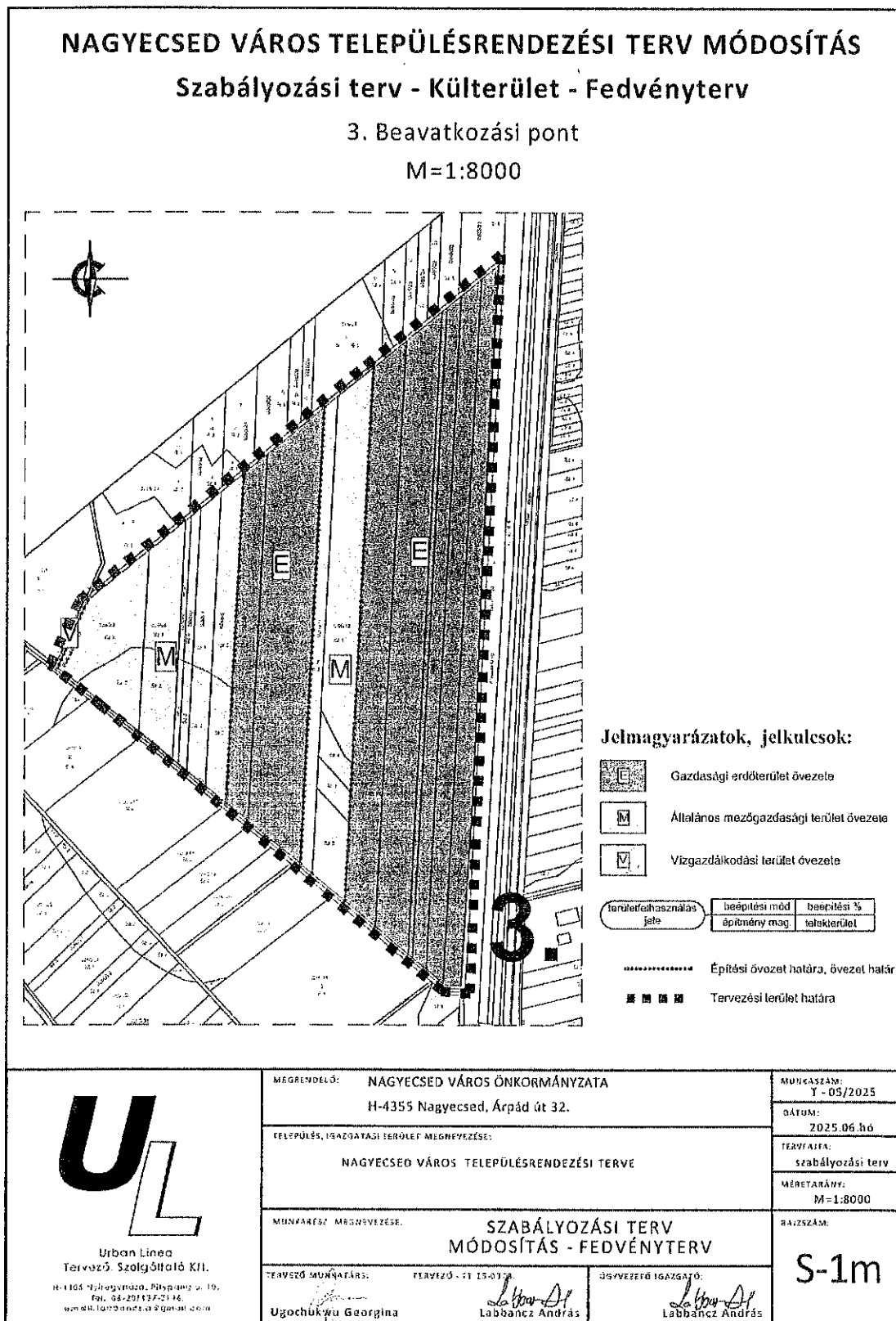
$$\left\{ \begin{array}{l} \text{Proteinase } \frac{1}{2} \text{ mg} \\ \text{Transglutaminase } 1 \text{ mg} \end{array} \right.$$

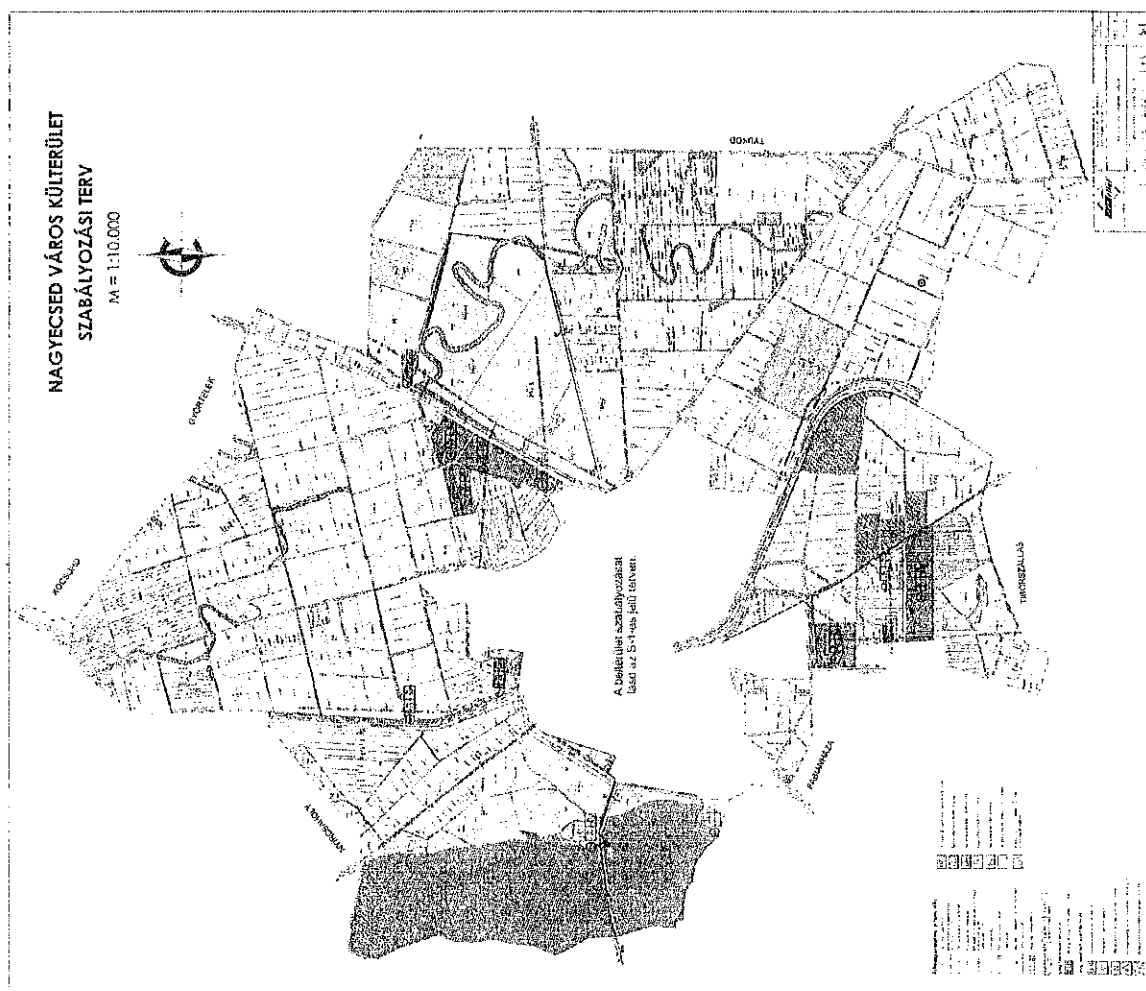
epitaphy: study of the dead

Készült az állami adatok felhasználásával!

[illegible]

4. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
9. melléklet a 3/2005. (II.18.) önkormányzati rendelethez







7. NYILATKOZATOK

7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

7.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület jön létre.

7.3. A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

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

Kelt.: Nyíregyháza, 2025. június hó 16. nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

8. A TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDÉZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTRT)

Sz.	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	24,09	0	20,53	83,15	+20,53	83,15	+20,53	+83,15
2.	Mezőgazdálkodási térség	érinti	érinti	144,65	99,68	144,18	99,68	113,06	78,42	-31,59	-21,26
3.	Sajátos terület-felhasználási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Települési térség	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevetett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Ökológiai hálózatok megterületének övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Ökológiai hálózatok ökológiai folyosóinak övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Ökológiai hálózatok puffertérületeinek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Kiváló természeti adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Jó természeti adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	22,28	0	22,28	100	22,28	100	+22,28	+100
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	2,53	100	2,53	100	2,53	100	0	0
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	érinti	52,38	100	52,38	100	52,38	100	0	0
18.	VTT-tárolók övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti	131,52	100	131,52	100	131,52	100	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Tanyás területek övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Társvezető városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Gyűjtőtervezés térségi jelentőségű övezete	nem érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0

*A hatályos településrendezési eszközökben az ásványi nyersanyag vagyon övezete már lehatárolásra került.

1. Erdőgazdálkodási térség

követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>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;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	24,69 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	0 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	20,53 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	20,53 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	2,53 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 <i>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;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	144,65 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	144,18 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-31,59 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	113,06 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 kerül besorolásra: - Falusias lakóterület

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)	22,28 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	0 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+22,28 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	22,28 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.	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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:	területe az MTrT -ben (A)	2,53 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	2,53 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	a területe tervezett módosítás után (B)	2,53 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

17. Nagy vízi meder övezete

követelmény:	9/2019. (VI. 14.) 6.§ (1): A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.	
követelmény:	9/2019. (VI. 14.) 6.§ (2): A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.	
követelmény:	9/2019. (VI. 14.) 6.§ (3): A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.	

21. A rendszeresen belvízjárta terület övezete

követelmény:	-	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt rendszeresen belvízjárta terület övezet	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	131,52 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	131,52 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	131,52 ha
követelmény:	A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.	
a követelmény teljesítése:	A belvízzel érintett területekre vonatkozó építési szabályokat a HÉSZ tartalmazza.	

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) d: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) egyéb város, vagy	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia 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):	720,59 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	73,60 ha
	új fejlesztési területek (C):	11,98 ha
a település belterületének és beépítésre szánt (720,59 ha) területének 20%-át (144,18 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (73,60 ha) nem haladják meg (10,21 %).		
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):	720,59 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	125,69 ha
a települési térség (720,59) területének 20%-át (144,18 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (73,60 ha) nem haladják meg (10,21 %).		
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.	

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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 belterülethattártól 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 üdülőtérlet kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útéptési 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 módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai 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.

24. Térségi együttműködések övezete

követelmény:	9/2023.(II.24.) 8.§ (2): A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen: a) a lakóterületek minőségi fejlesztését, b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását, c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások), d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.
a követelmény teljesítése:	Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.

25. Határon átnyúló együttműködés övezete

követelmény:	A településrendezési eszközökre vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
--------------	--

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 település közigazgatási területén felhagyott, nem használt majorság mezőgazdasági telephely nem található. A településrendezési eszközökben kialakított már meglévő mezőgazdasági üzemi terület jelen módosítás cél megvalósítójának birtokában áll, felhasználásra került, szintén állattartó telep kialakítására.
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) Erdőterület 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 lápok 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 megfelelő területfelhasználási 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) a) pontja szerinti csereterület biztosításával kerül az ott megfogalmazott követelmények kielégítése. Állategészségügyi szempontból baromfi telepek közvetlen környezetében vonuló vadmadaraknak életteret biztosító fásítások kerülendők.
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

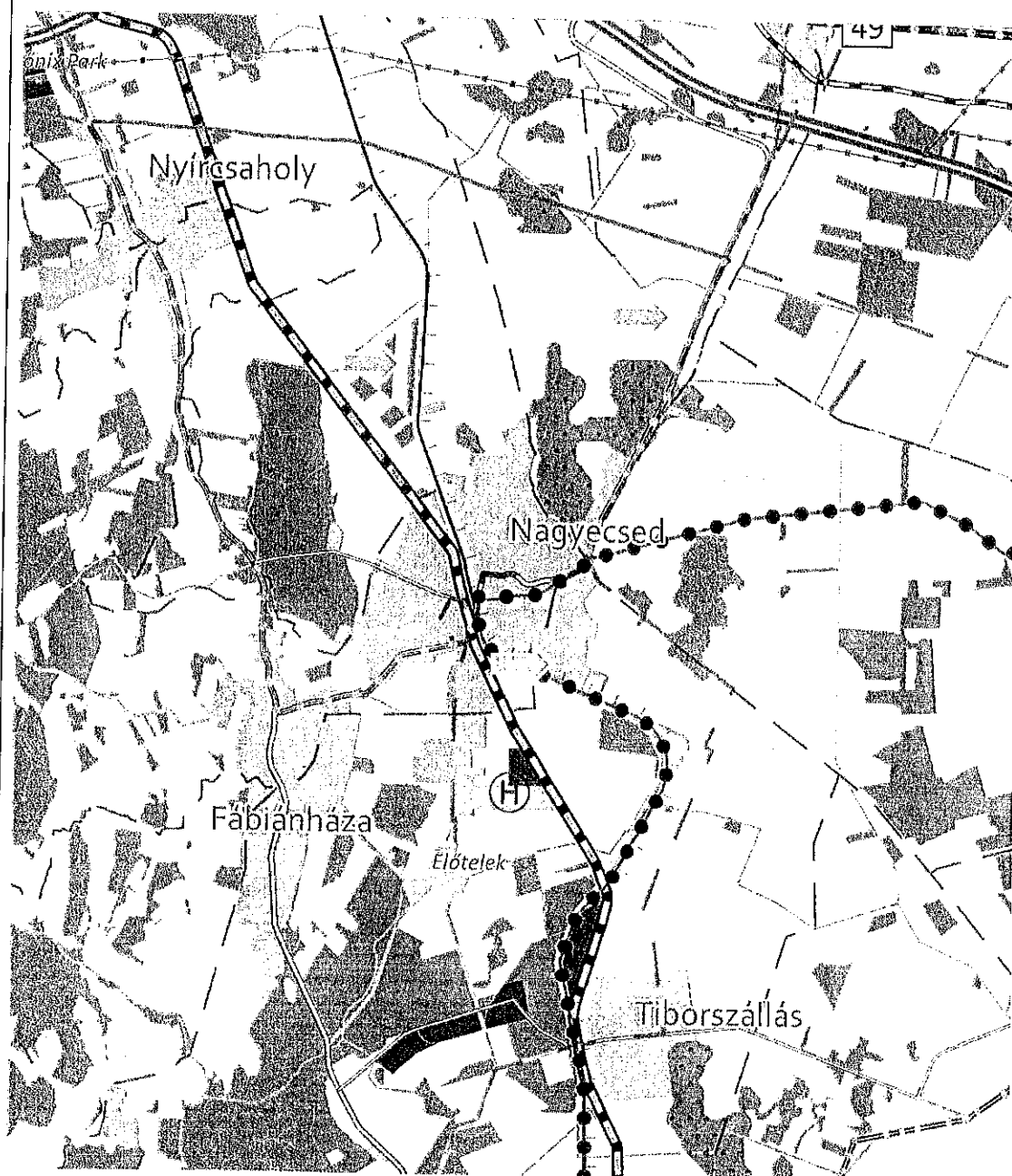
Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

	<i>erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági terület-felhasználást (állandó gyepek) kijelölni.</i>
a követelmény teljesítése:	Állategészségügyi szempontból baromfi telepek közvetlen környezetében vonuló vadmadaraknak életteret biztosító fásítások kerülendőek.

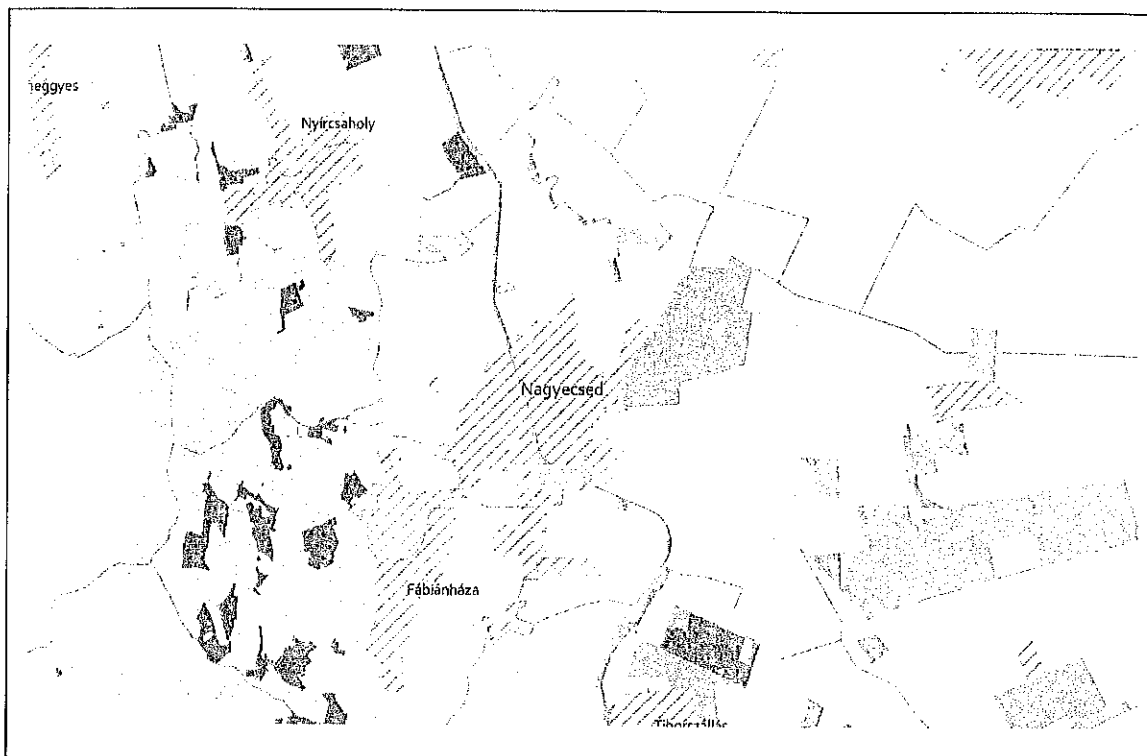
RAJZI MELLÉKLETEK

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

Az Ország Szerkezeti Terve



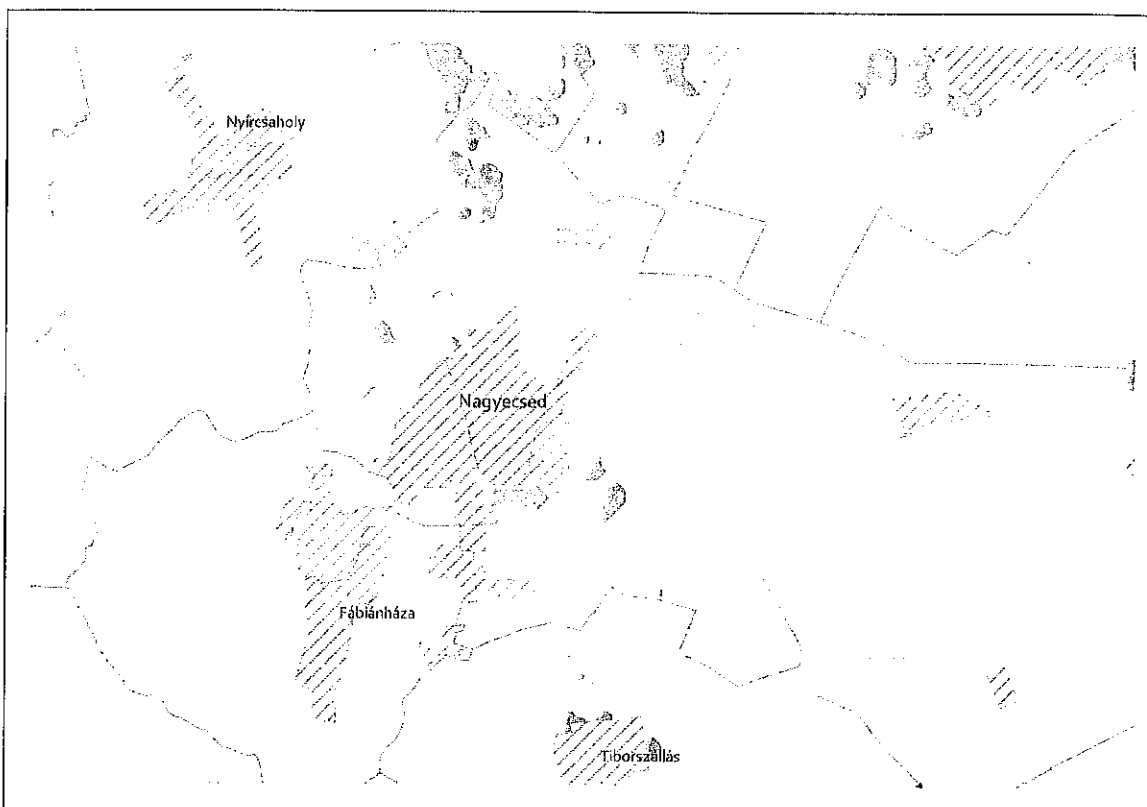
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



7. Ökológiai hálózat magterületének övezet

8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet

9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet



10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

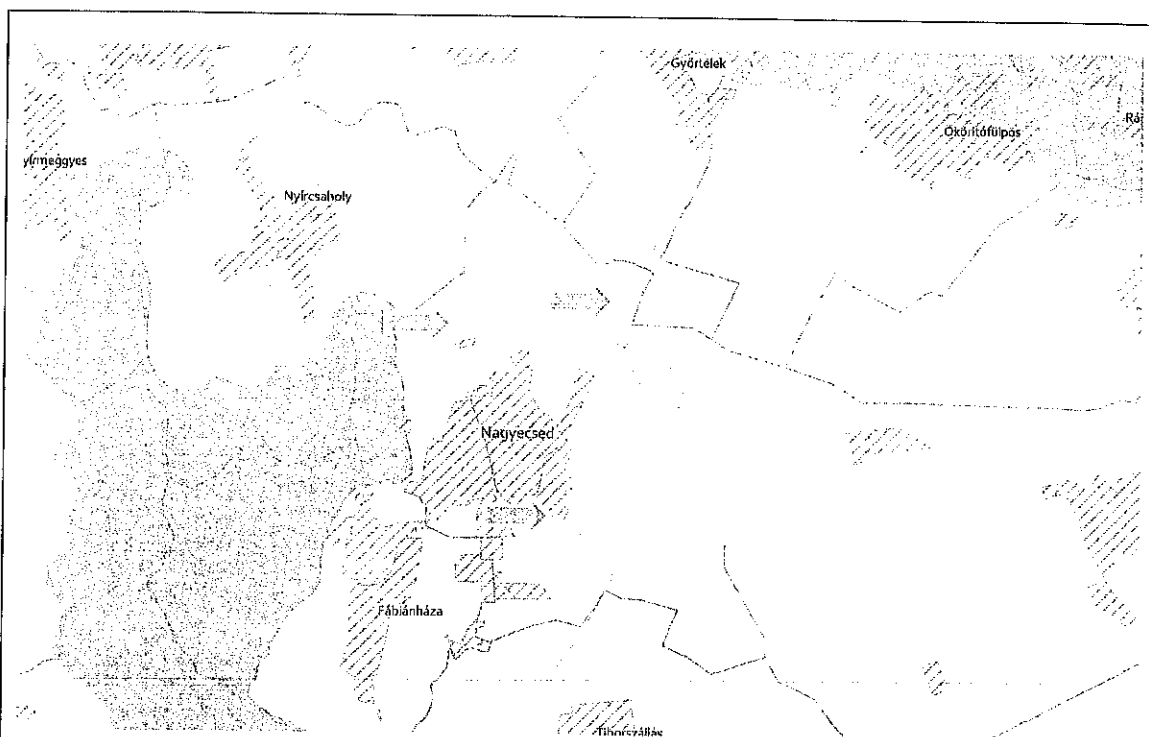
11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

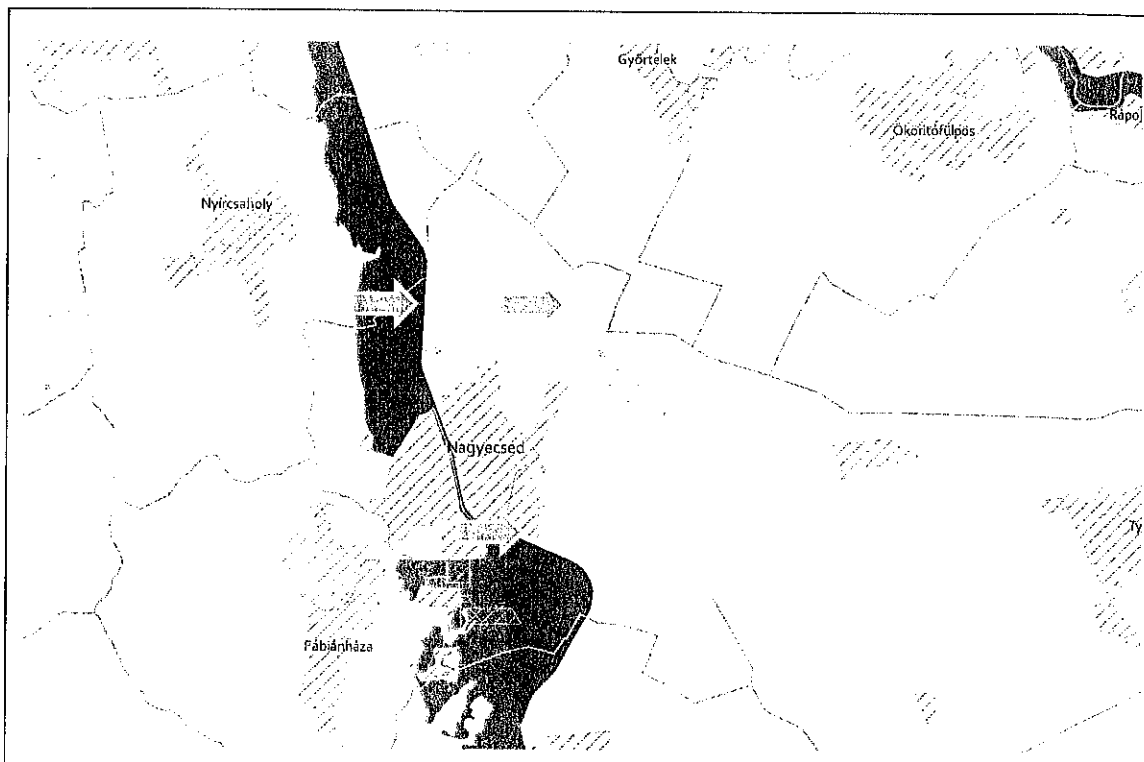


12. Erdők övezete

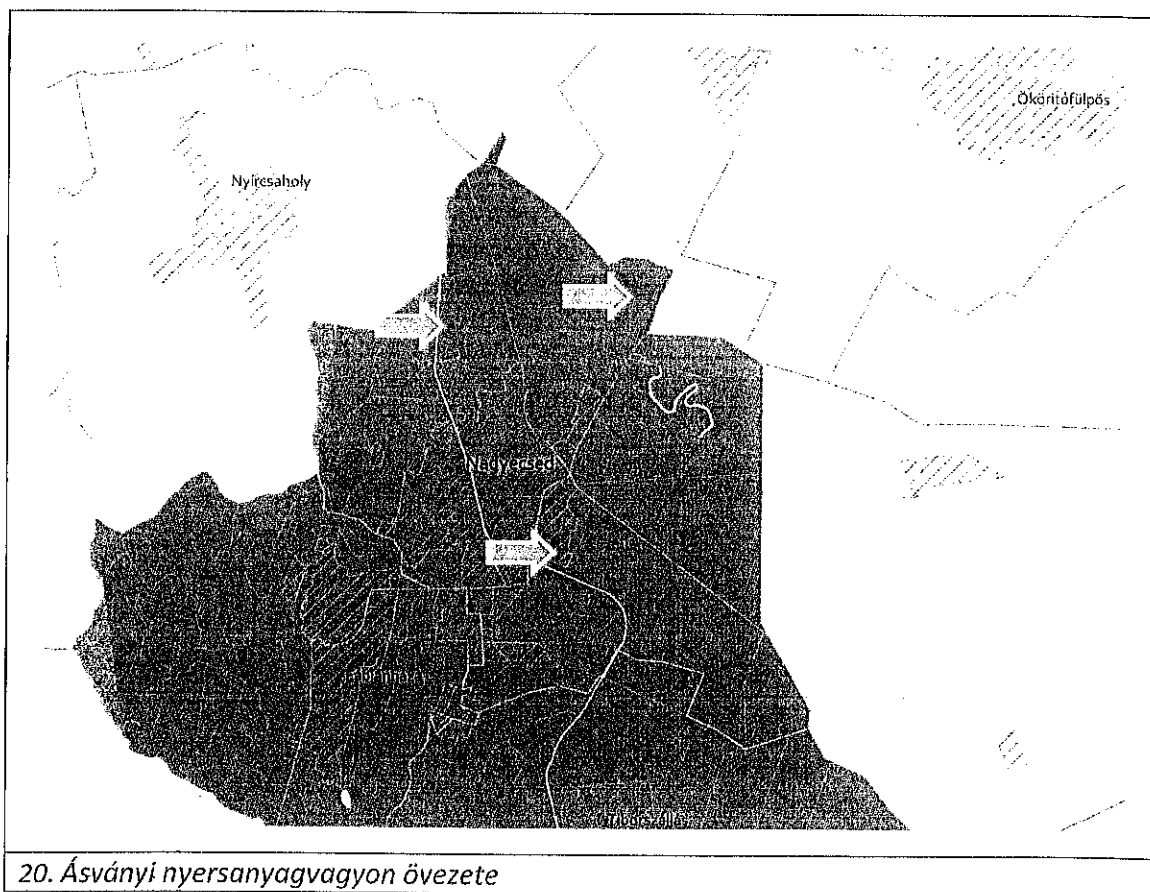
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



14. Tájképvédelmi terület övezete

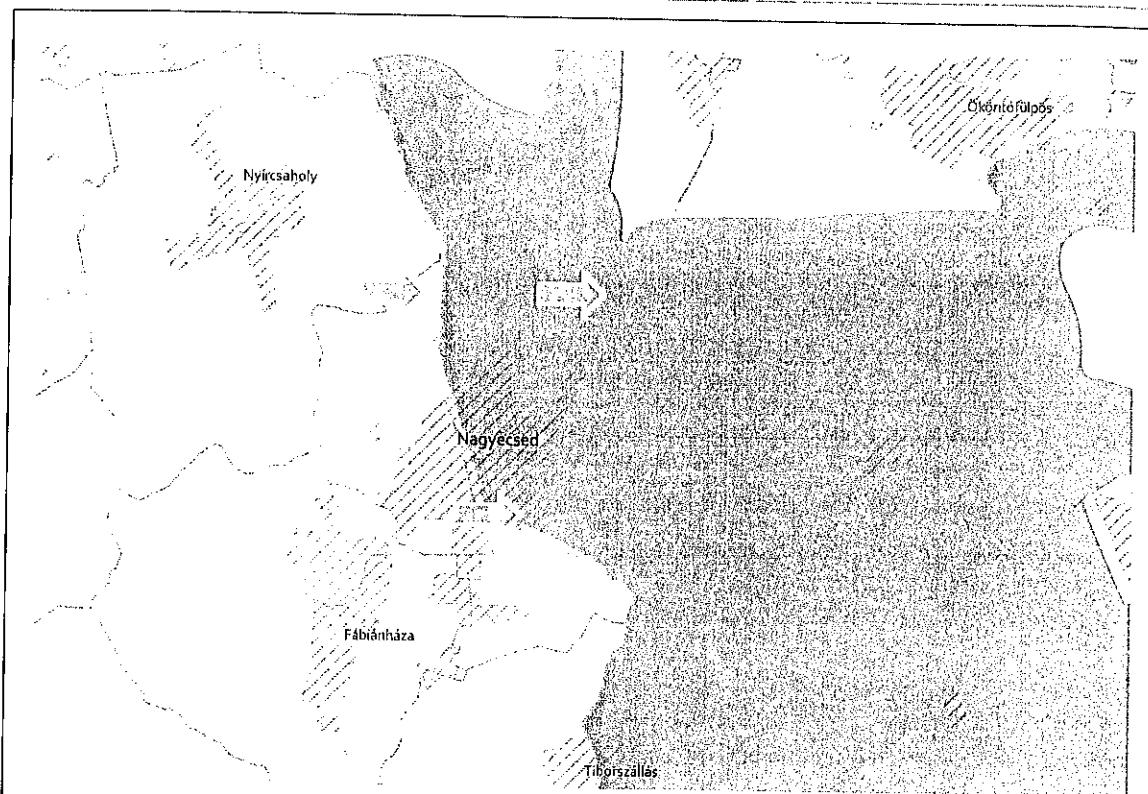


17. Nagyvízi meder övezete
18. VTT-tározók övezete

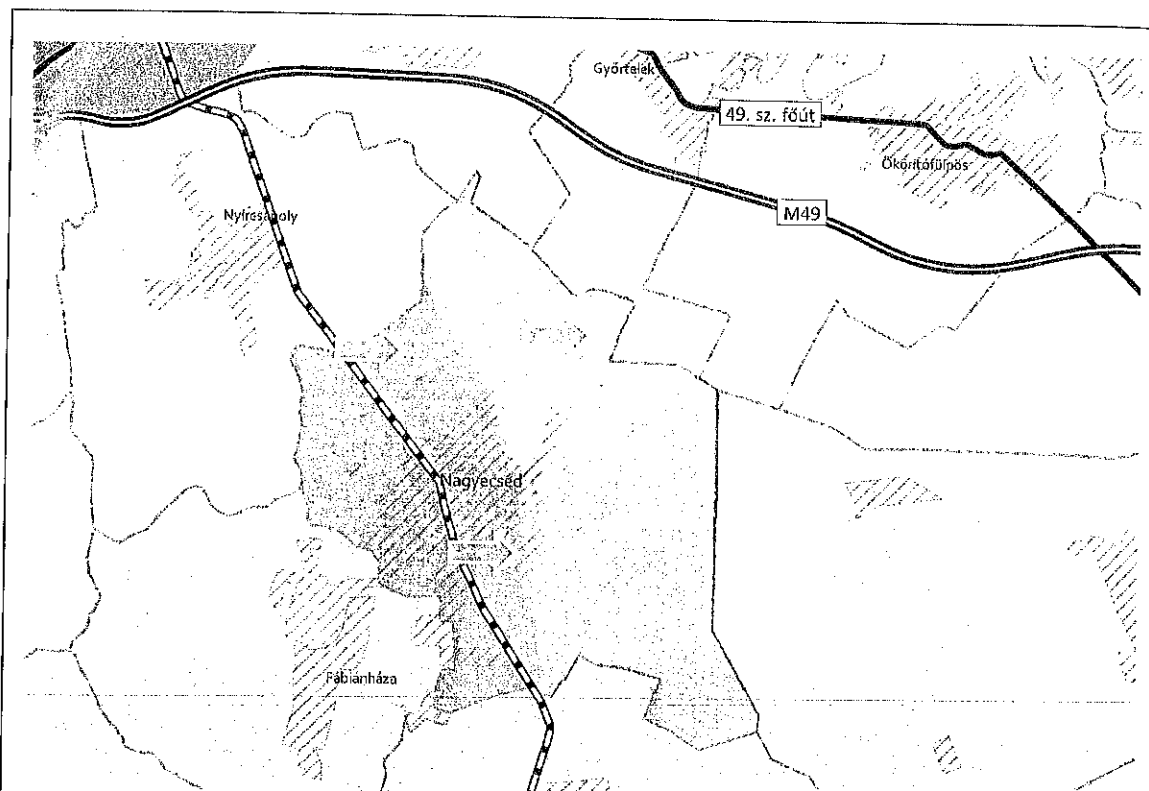


20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

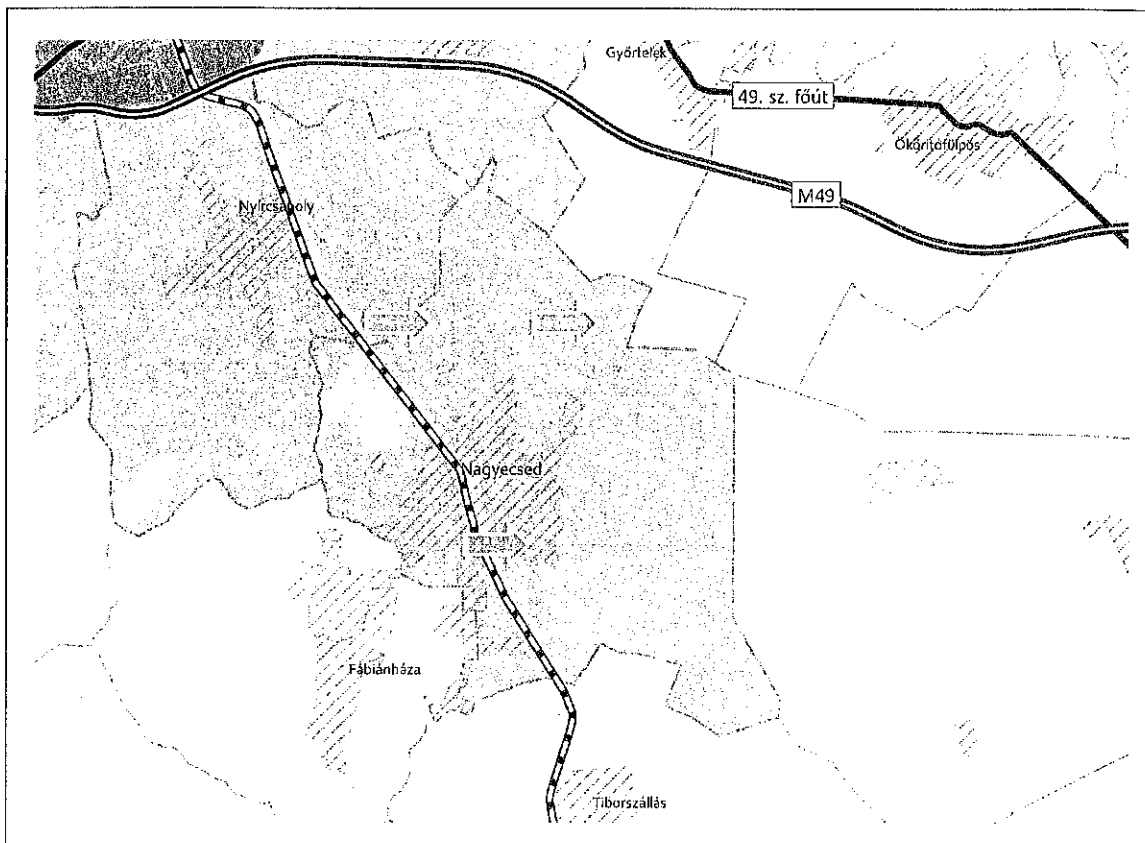


21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete

Nagyecséd Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



24. Térségi együttműködések övezete



25. Határon átnyúló együttműködés övezete

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:* -192,66 érték
- *Területváltozást követő érték:* +342,96 érték
- *Az aktivitás érték változása összességében és előjele* + 150,30 érték

Nagyecsed Város jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
5.	Falusias lakóterület	2,4	12,27	29,45
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0	0
35.	Egyéb erdőterület	9,0	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	44,11	163,21
Összesen:				192,66

Nagyecsed Város változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
5.	Falusias lakóterület	2,4	0	0
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	11,98	8,39
35.	Egyéb erdőterület	9,0	32,13	289,17
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	12,27	45,40
Összesen:				342,96

Nagyecsed Város Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

