



Kántorjánosi Község Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



*„Tenyész előnevelő
és brojler telep”*

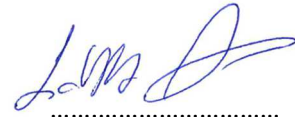
Tervező:

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

2026

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



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

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Tenyész előnevelő és brojler telep”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	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	10
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	12
2.5.	Rendezési alapelvek	15
2.6.	A településképi követelmények	19
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	21
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	28
4.1.	Közlekedés	28
4.2.	Ivóvízellátás	28
4.3.	Gázellátás	28
4.4.	Szennyvízhálózat	28
4.5.	Elektromoshálózat	28
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	29
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	30
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	35
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	35
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	35
8.	ÖSSZEGZÉS	39

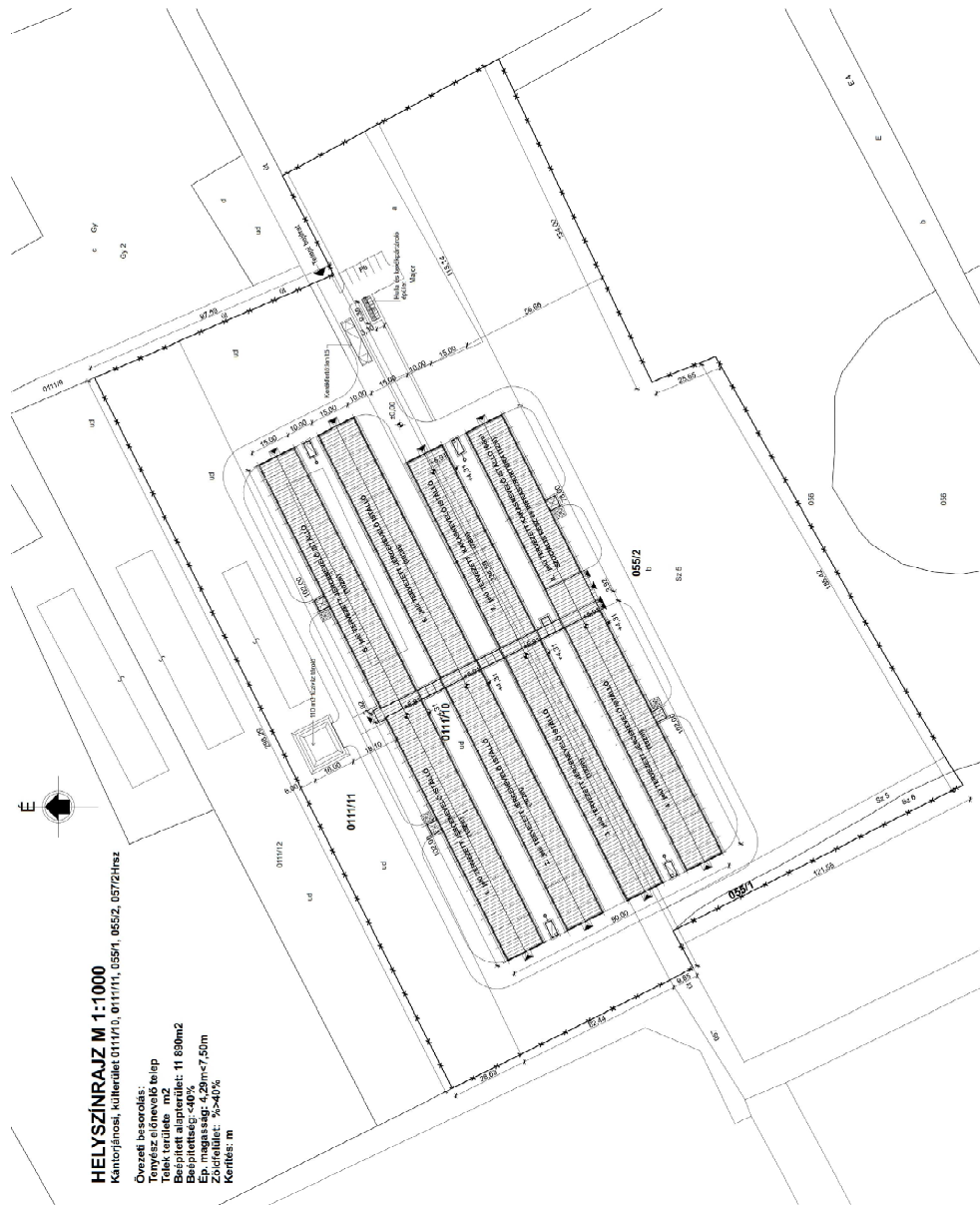
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Kántorjánosi Község a 0114 hrsz-ú, 0111/10-11 hrsz-ú és a 055/1-2 hrsz-ú és 057/2 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építető (Baromfi-Coop Kft.) 12 istállós baromfi brojler telepet, valamint 8 istállós tenyész előnevelő telepet kíván létesíteni.

Külterületen a belterülettől nyugatra a 0132/3 hrsz-ú út, a 0133 hrsz-ú út, a 054 hrsz-ú út, a 57 hrsz-ú út, a 110 hrsz-ú út, a 113 hrsz-ú út, valamint a 0115 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően.

Átnézeti helyszínrajz (8 istállós tenyész előnevelő telep)



(Forrás: KLINKER KFT.)



1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Kántorjánosi Község Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést leképező beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

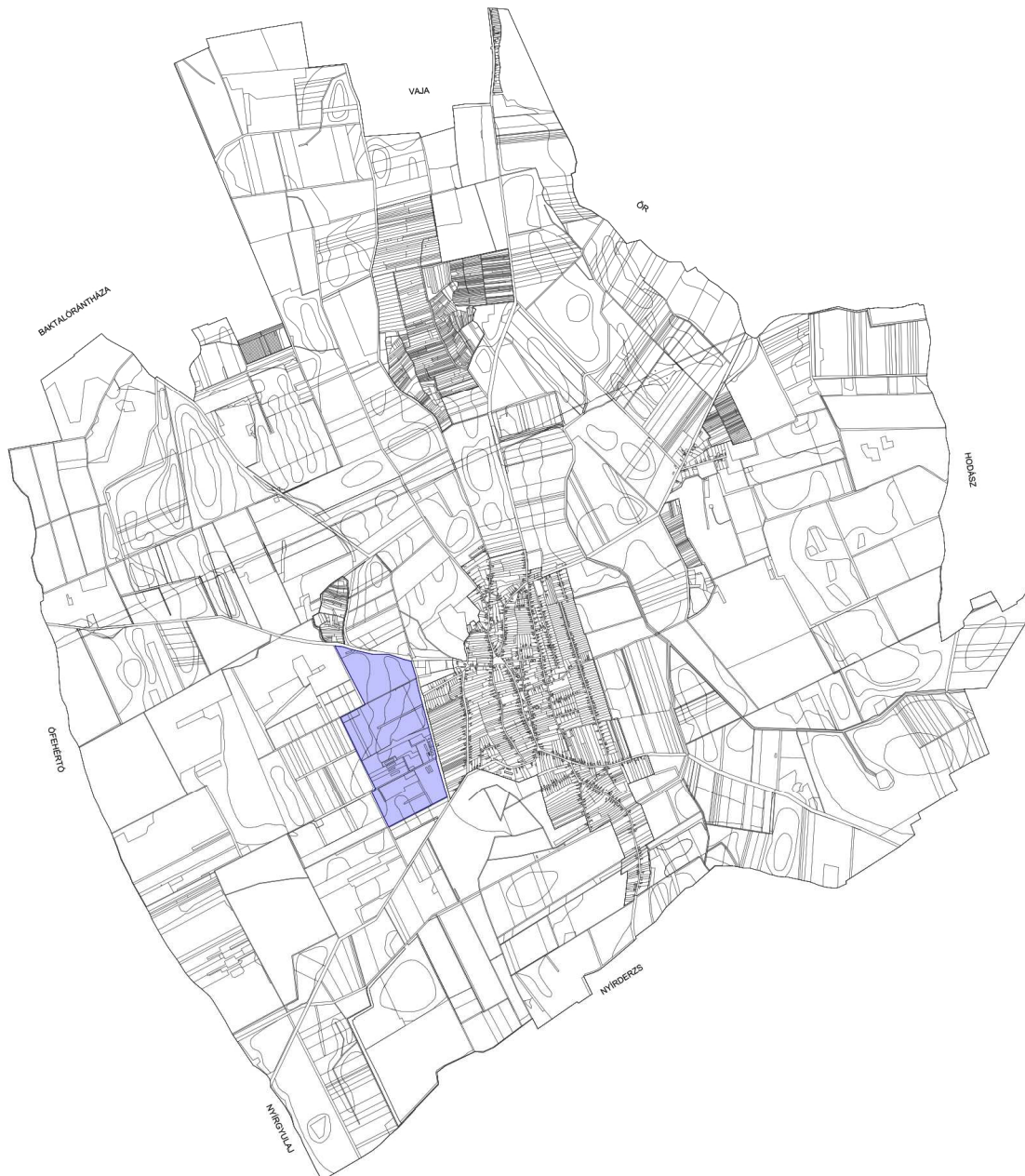
Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Kántorjánosi Község önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

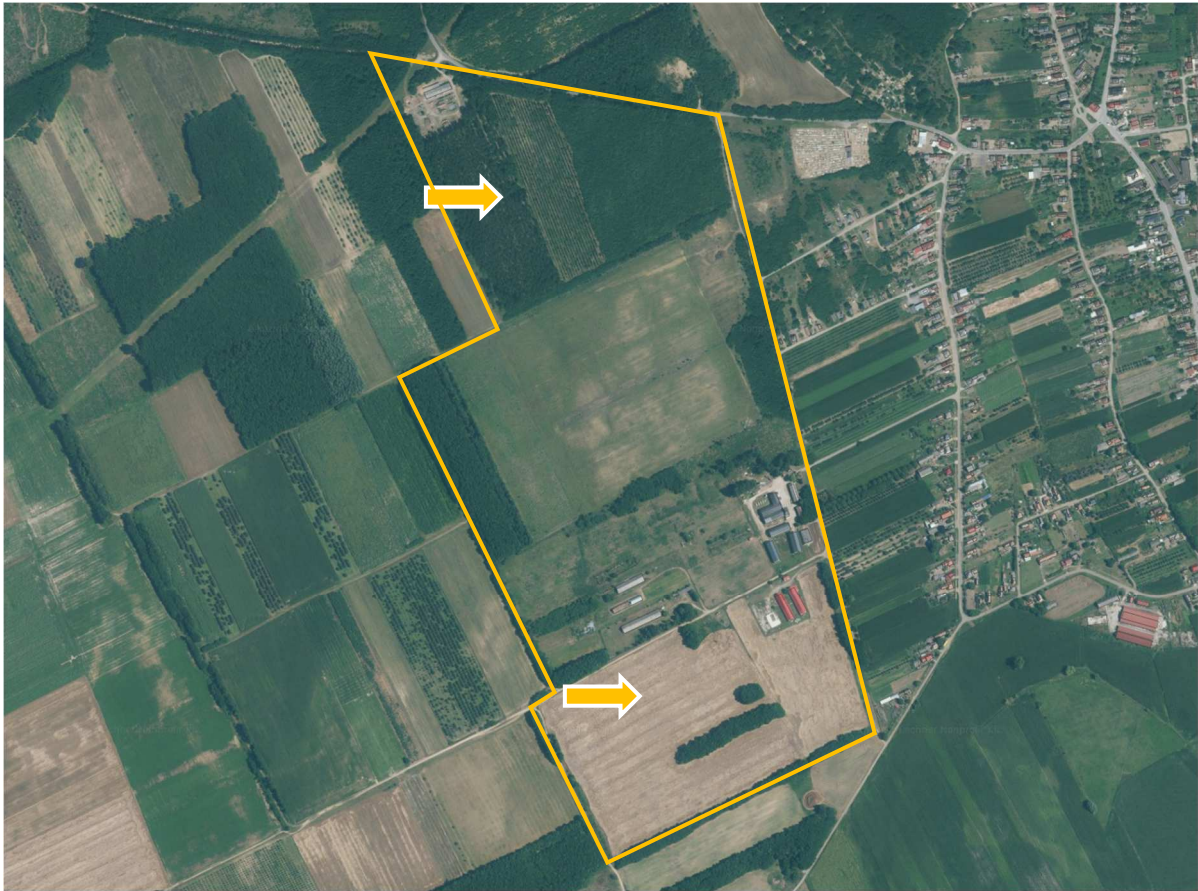
Kántorjánosi Község az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, Mátészalkai járásban helyezkedik el. Mátészalkától 15,5 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 32 kilométerre. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala az Ór-Terem közt húzódó 4917-e számú út, északi külterületei közt elhalad az M3-as autópálya. Vajával és Ófehértóval alsóbbrendű önkormányzati utak kötik össze. Vasútvonal nem érinti a települést.

Átnézeti rajz



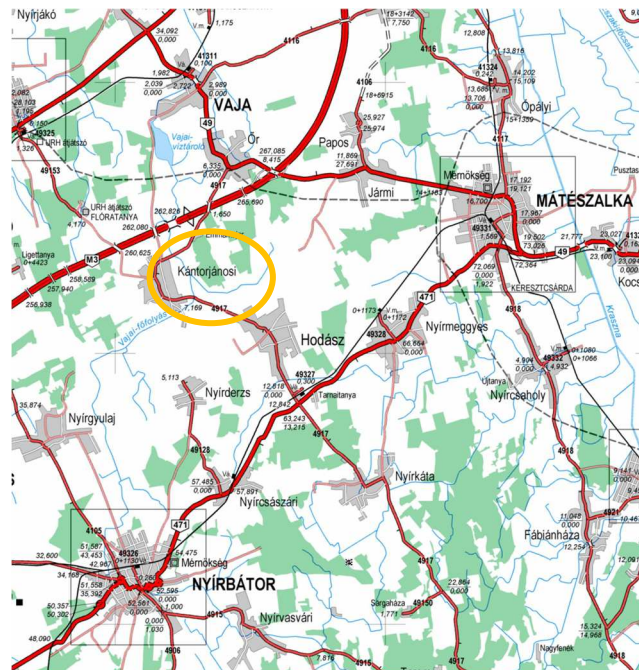
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen a belterületről nyugatra a 0132/3 hrsz-ú út, a 0133 hrsz-ú út, a 054 hrsz-ú út, a 57 hrsz-ú út, a 110 hrsz-ú út, a 113 hrsz-ú út, valamint a 0115 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



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

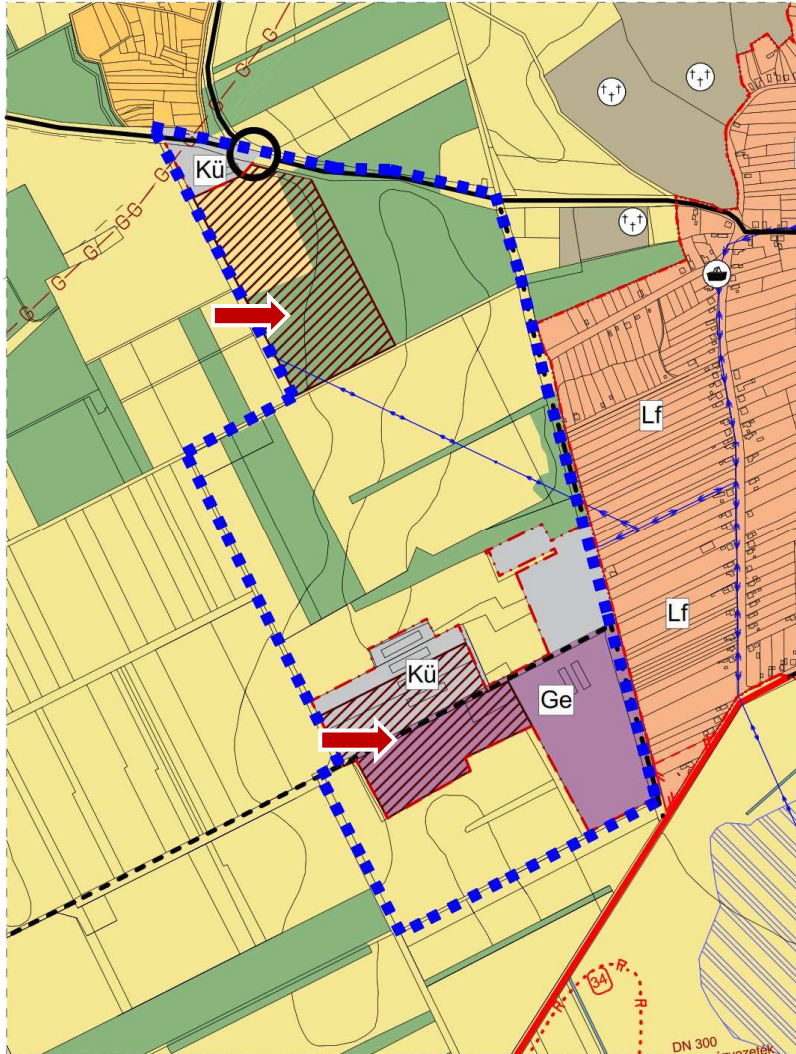
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 100/2017 (XII. 28.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Kántorjánosi Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

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



(Forrás: Kántorjánosi Község Önkormányzata)

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

Beépítésre szánt terület:

- Ipari gazdasági terület (Ge)

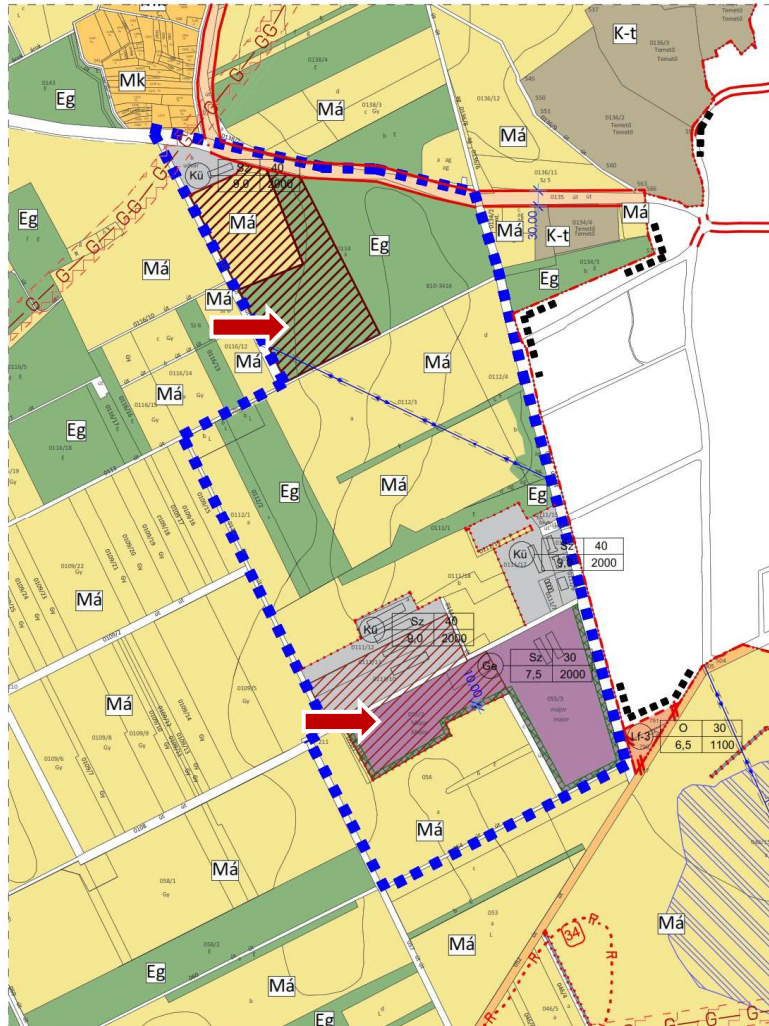
Beépítésre nem szánt területek:

- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Gazdasági erdőterület (Eg)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 20/2017 (XII. 28.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Kántorjánosi Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

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



(Forrás: Kántorjánosi Község Önkormányzata)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„1.2.1.3. Gazdasági területek előírásai

16.§.

Gazdasági területek

(1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gkszt)

- a) Az övezet elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet építési helyén belül elhelyezhető főépületek:
 - ba) Mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

- bb) *A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.*
 - bc) *egyéb irodaépület,*
 - bd) *sportlétesítmény.*
 - c) *A zóna területén elhelyezhetők:*
 - ca) *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik,*
 - cb) *oktatási, szociális épületek.*
 - d) *Az építési övezetek paramétereit az 4. melléklet tartalmazza.*
 - e) *Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is lehet, ha a telek legalább 24,0 m széles és a kötelező oldalkerti méret betartható, valamint a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.*
 - f) *Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.*
- (2) *Egyéb (ipari) gazdasági terület (Ge)*
- a) *Az övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, elhelyezésére szolgál.*
 - b) *Az övezet területén az a) pontban felsorolt építmények helyezhetők el.*
 - c) *Az övezet területén elhelyezhetők:*
 - cc) *a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott gazdasági célú létesítmény védelmi övezetének előírására nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.*
 - cd) *oktatási, szociális épületek (önálló rendeltetési egységként nem helyezhetőek el)*
 - d) *Az építési övezetek paramétereit a 5. melléklet tartalmazza.*
 - e) *Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.”*

„1.2.2.4. Erdőterületek előírásai

21.§.

(1) Gazdasági erdőterület (Eg)

- a) *Az övezetben, a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5% - os beépítettséggel. Az övezetben épület csak a nem erdőművelési ágban létesíthető, legalább részleges közművesítettség esetén.*
- b) *Az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles) technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságú lehet.*

1.2.2.5. Mezőgazdasági területek előírásai

22.§.

(1) Mezőgazdasági kertes zóna (Mk)

- a) Az övezetben a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.
- b) Az övezet területén a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
 - ba) a 720 m^2 –t el nem érő területű telken építmény nem helyezhető el.
 - bb) A $720\text{-}1500 \text{ m}^2$ közötti terület nagyságú és legalább 12 m szélességű telken egy gazdasági épület és egy terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el, de csak akkor, ha a telek szőlő, gyümölcs, vagy kertművelési ágban van nyilvántartva.
 - bc) Az 1500 m^2 -t meghaladó területű és legalább 12 m szélességű telken legfeljebb 2 gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha a telek szőlő, gyümölcsös vagy kertművelési ágban van nyilvántartva.
 - bd) Szántó, gyepek, nádas művelési águ telek, vagy telekrész nem építhető be.
- c) A telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m^2 -t.
- d) Az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, az övezetben kialakult építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteres távolságra, 10 m-es előkerttel.
- e) Újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- f) Az övezetben lakóépület legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető.
- g) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

(2) Mezőgazdasági általános zóna (Má)

- a) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetbe, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem 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. Az övezetben birtokközpont kialakítható. Nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.
- b) Az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt elhelyezni lehet.
- c) Épületeket elhelyezni a legalább 5.000 m^2 nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.
- d) Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300 m^2 építhető be. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető.
- e) A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókerter által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.”

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.4. Jogszabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

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

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

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

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

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

A szomszédos Ófehértó és Nyírdarzs településekkel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú területek nem érinti a telep befogadására tervezett ingatlant.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

Az újonnan kialakított területhez tartozó védelmi övezet nem lépi át a település közigazgatási vonalát, így nincs szomszédos települési érintettsége.

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

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	0114 055/1	általános mezőgazdasági	3,07	12.§ (3) b)	10,05	-
		gazdasági erdő	4,97	12.§ (2)		
kompenzációs terület(ek)	0112/1 0112/3	általános mezőgazdasági	16,33	OEA	-	16,33

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

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

(1) A zöldterület övezet nagysága

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos 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 a belterületről dél-nyugatra a 0111/10, 0111/11, 0111/12 hrsz-ú telkeken és a 0111/18 hrsz-ú telken részben, valamint a 0111/4, 0111/5, 0111/6, 0111/17, 0111/15 hrsz-ú telkeken.

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
0114 055/1 055/2	általános mezőgazdasági	3,07	-11,36	mezőgazdasági üzemi	11,32	+7,92
	gazdasági erdő	4,97	-44,73			
	ipari gazdasági	3,28	-1,31			
0112/1 0112/3	általános mezőgazdasági	16,33	-60,42	gazdasági erdő	16,33	+146,97
		27,65	-117,82		27,65	+154,89

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

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

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

a) annak nagysága legalább 300 m², és

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

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

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

a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településtervezési indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,

b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és

c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során 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 kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

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



(Forrás: saját szerkesztés)

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Kántorjánosi Község Önkormányzata képviselő-testületének 19/2017. (XII.28.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

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

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

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

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

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

a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületek hosszúkán 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. A manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

d) Az épületek homlokzata világos, paszellszínezésűek lehetnek. 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.

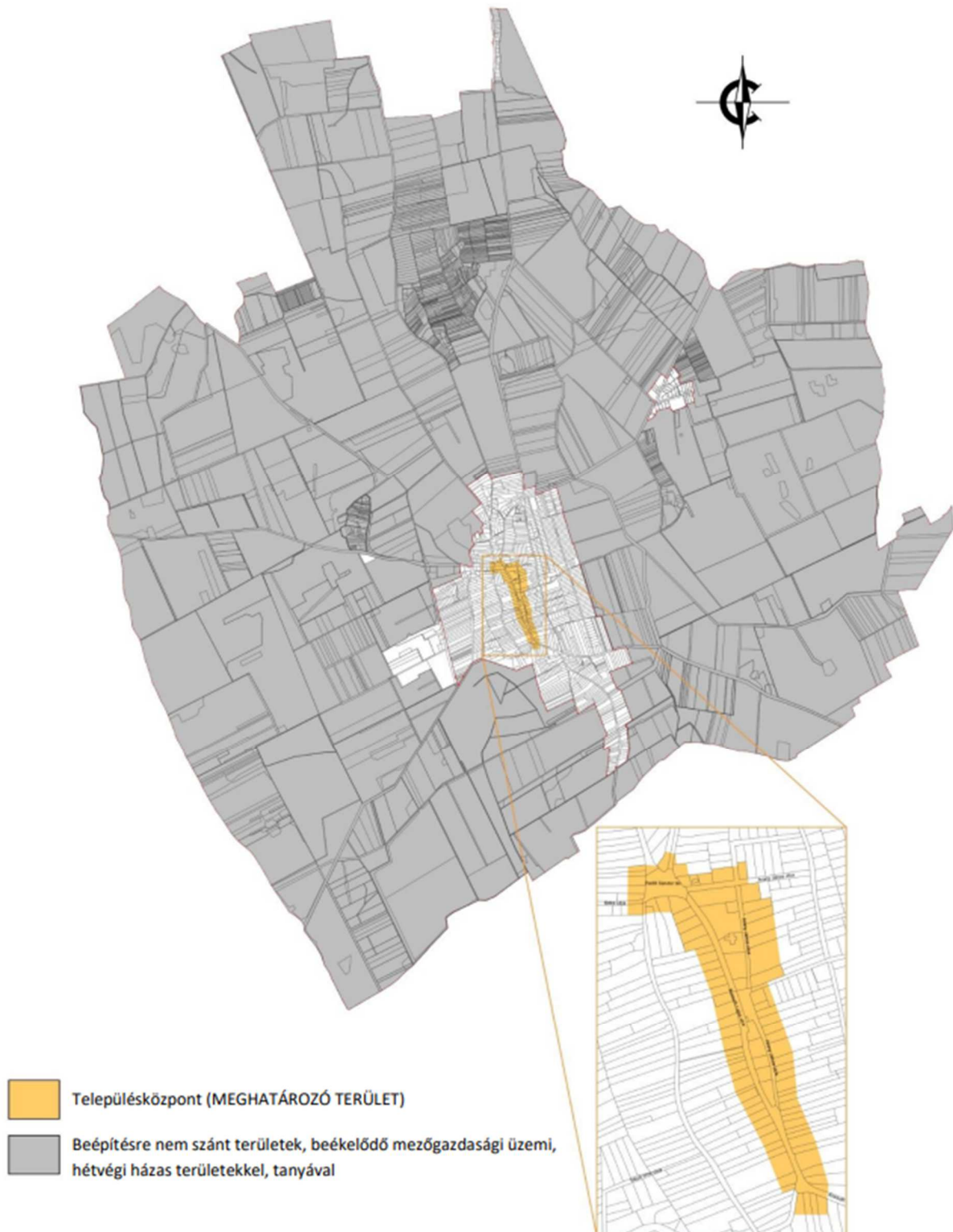
f) Kerítés csak beton lábazat nélkül építhető.

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

(3) Az épületek lábazati és homlokzati falai falazott és/vagy szerelt kivitelben, a földszínek használatával, továbbá a zöld, és ennek árnyalataiban készíthetők. Az épületek tetőfedésének anyaga cserép, betoncserép, illetve fémlemez fedés lehet, nem rikító színek használatával.”

A településképvédelméről szóló helyi rendelet 16.§ (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.

1. melléklet a 19/2017. (XII.28.) Önkormányzati rendelethez



A településképi szempontból meghatározó karakterű területek

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A Kántorjánosi Község a 0114 hrsz-ú külterületi ingatlanon 12 istálló baromfi brojler telepet, 0111/10-11 hrsz-ú és a 055/1-2 hrsz-ú és 057/2 hrsz-ú külterületi ingatlanokon 8 istálló tenyész előnevelő telepet kíván létesíteni.

Részlet a telepítési tervdokumentáció műszaki leírásából:

Általános leírás:
(0114 hrsz)

Kántorjánosi 0114 hrsz-ú ingatlan kivett telephely. A tervezési terület telekalakítással/telekmegosztással került kialakításra.

A tervezési területet Kü „Mezőgazdasági üzemi terület” besorolású, mely a tervezett nagylétszámú állattartó telep létesítését lehetővé teszi.

A terület felszíne közel sík, rendezett, üres, beépítetlen. Mezőgazdasági művelés alatt nem áll. A tulajdonos a telepen új, korszerű állattartási technológiával egy baromfi nevelő telepet tervez kialakítani.

A brojler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.

A tervezett 12 istálló broiler telep illeszkedik az érvényes, jóváhagyott módosított Helyi Építési Szabályzat előírásaihoz.

A tervezési terület Kü „Mezőgazdasági üzemi terület”, ahol a tervezett nagylétszámú állattartó telep és épületei elhelyezhetők.

Az ingatlan beépíthetősége max.40%, a tervezett beépítettség <40% (28,19 %)

Az építménymagasság legfeljebb 7,50 m lehet, a tervezett építménymagasság <7,50 m, (3,91 m)

Az ingatlanon a minimális zöldfelületi fedettség > mint az előírt 40%

Az ingatlanon való épület elhelyezés, (szabadon álló beépítési mód) beépítés megfelel az építési szabályoknak, az épületek-építmények a szabályos építési helyen belül kerültek elhelyezésre (előkert 10 m, oldalkert min. 3,75 m, hátsókert min. 6,00 m) a tervezett épületek-építmények vertikális megfelelősége is biztosított. A telepítésnél figyelembe vettük a területen áthaladó nagyfeszültségű elektromos vezeték, annak védőtávolságát.

A tervezett beruházás a terület-felhasználási előírásoknak megfelelően került kialakításra.

A tervezett állattartó épületegység funkcionális és szerkezeti rendszere-kialakítása a tartástechnológiával összhangban, a telepítendő technológia fogadására és beépítésére alkalmasan, annak megfelelően, annak kiszolgálására került kialakításra.

Az állattartó épület 12 baromfi istállója az összekötő higiéniai (technológiai) folyosóval zárt technológiai, tartási egységet alkot az állategészségügyi és technológiai igények kielégítésére illetve biztosítására.

A zárt technológia kialakítása és a kiszellőztetés települést kerülő irány miatt a környezeti terhelés kielégíti az előírásokat.

Az épületegység anyaghasználata, illetve felületi színezése illeszkedik a cégcsoport színvilágához (tört fehér, mohazöld), a cégcsoport baromfi telepeinek arculati kialakításához. A homlokzati színezés a természeti környezethez is illeszkedik, a rikító színek elkerülésével. -A

tervezett beruházás kialakítása egyaránt illeszkedik a terület-felhasználáshoz és megfelel a településképi rendeletben foglaltaknak.

Tervezett épületek és kapcsolódó építmények:

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

-higiéniai folyosó

-szociális blokk

-20 m³ akna 6 db

-10 m³ akna 1 db

-siló alap 12 db

-kerékfertőtlenítő medence és akna

-tűzivíz tároló

-hullatároló épület

-telepi kerítés

-út, térburkolat

Baromfi istálló

(12 db)

Telepítés: szabadon álló építési helyen, a DNY-i telekhatárra merőleges hossz tengellyel, egymással párhuzamosan telepítve, ÉK-i véghomlokzati oldalon higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve az istálló tömb telepítésénél figyelembe vettük az ingatlan DNY-i sarkán áthaladó nagyfeszültségű elektromos vezetéket és védőtávolságát.

Aknák

Telepítés: a tervezett baromfi istállók közé telepítve (20 m³-es) az istállók mosóvizének bevezetésére a a szociális blokkhoz telepítve, kommunális szennyvíz és csúrgalékvíz gyűjtése (10 m³-es) a bejárat kerékmosóhoz telepítve, mosóvíz gyűjtésére (1 m³)

Hullatároló:

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

Telepi kerítés:

A tervezett baromfi telepi kerítés a telepi telekhatáron kerül telepítésre.

A kerítés járványvédelmi és vagyonvédelmi célból készül.

A kerítésen a telepi bejáratnál egy toló kapu készül, melyen a gépjármű forgalom történik.

Kommunális hulladék: gyűjtése szeméthyűjtő konténerbe történik, elszállítás szerződés alapján a települési szeméttelépére

Tűzivíz, oltóvíz: -1 db 110 m³-es nyílt földmedrű tűzivíz tározó, 2 db vízkivételi hellyel kiépítve



Általános leírás:

(0111/10-11 hrsz, 055/1-2 hrsz, 057/2 hrsz)

Kántorjánosi külterületén lévő, 0111/10/11, 055/1/2, 057/2 hrsz-ú ingatlanok külterületi mezőgazdasági jelenleg üres, beépítetlen területek. A telep felszíne viszonylag sík, mezőgazdasági művelés alatt nem áll.

A területen tervezett baromfi telep 8 istálló szarvas előnevelő telep, ahol 6 db jércenevelő istálló (1-6 jelű istálló), 2 db kakasnevelő istálló (7-8 jelű istálló) kerül kialakításra, higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve. A 8. jelű kakasnevelő istálló területén belül kerül kialakításra a szociális blokk, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.

A tervezés előkészítő időszakában elkészült a nagylétszámú állattartó telep kialakításhoz szükséges az egységes környezethasználati engedély is.

Tervezett épületek és kapcsolódó építmények:

-baromfi nevelő épület (8 istálló, higiéniai folyosó, szociális blokk)

-20 m³ akna 4 db

-10 m³ akna 1 db

-1 m³ akna 2 db

-siló alap 4 db

-tűzivíz tároló

-út, térburkolat, trágyatároló tér

-kerékfertőtlenítő medence

-hullatároló épület

-telepi kerítés

Baromfi istállók

(8 db)

Telepítés: -szabadon álló építési helyen, ÉNK-DNY irányú hossz tengellyel, a higiéniai folyosó két oldalán elhelyezve, egymással párhuzamosan telepítve.

Aknák

Telepítés: -a tervezett baromfi istállók közé telepítve (20 m³-es) az istállók mosóvizének bevezetésére

a kezelő helyiségekhez telepítve, kommunális szennyvíz gyűjtése (10 m³-es) a bejárati kerékmosóhoz telepítve, mosóvíz gyűjtésére (1 m³)

Hullatároló:

Telepítés: telepi bejáráshoz, szabadonálló építési helyen, kapcsolattal a telepi és a külső területtel

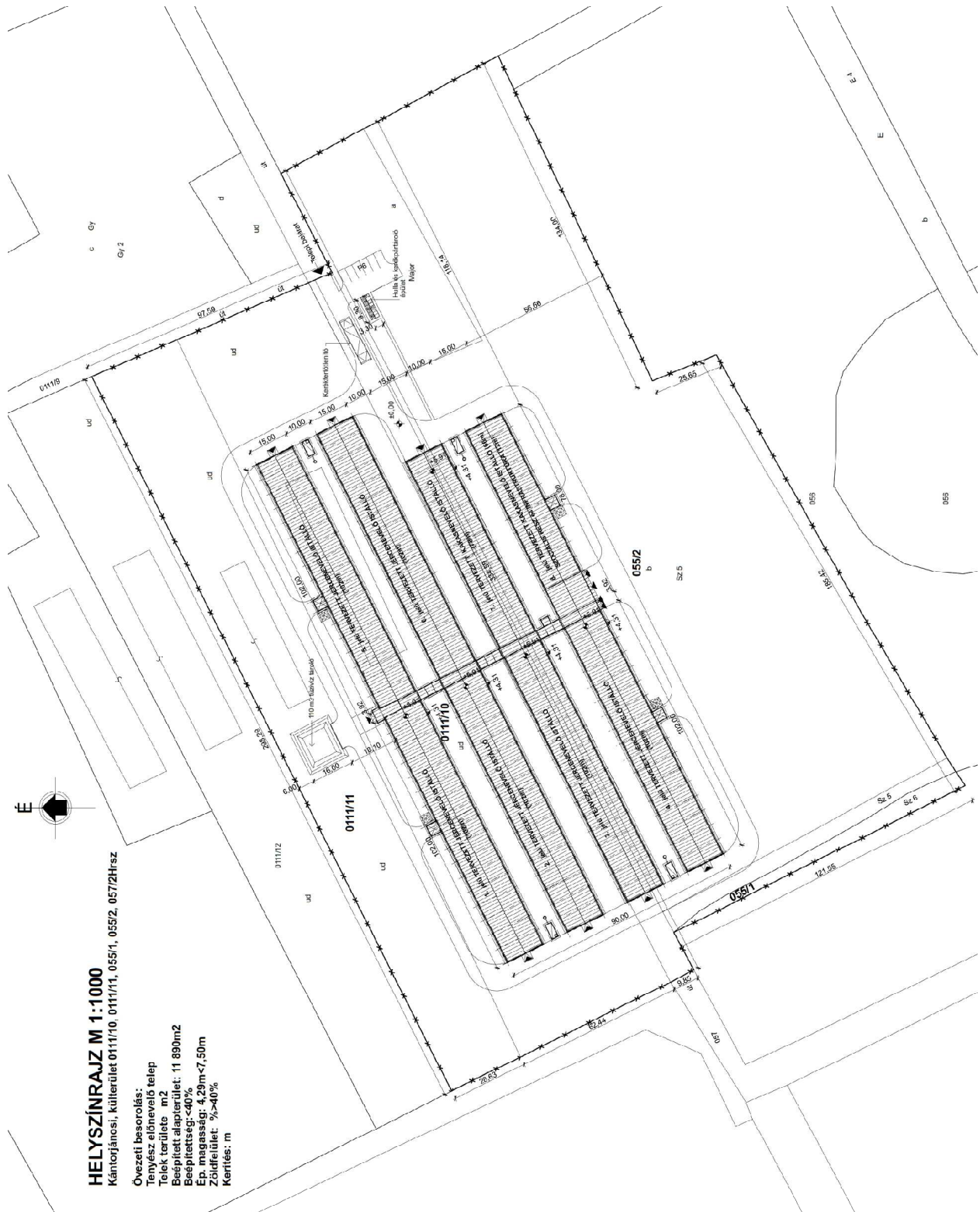
Telepi kerítés:

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

Kommunális hulladék: gyűjtése szemetgyűjtő konténerbe történik, elszállítás szerződés alapján a települési szennytelepére

Tűzivíz, oltóvíz: -110 m³-es nyílt földmedrű tűzivíz tározó, 2 db vízkivételi hellyel kiépítve (tervezett)

Telepítési helyszínrajz

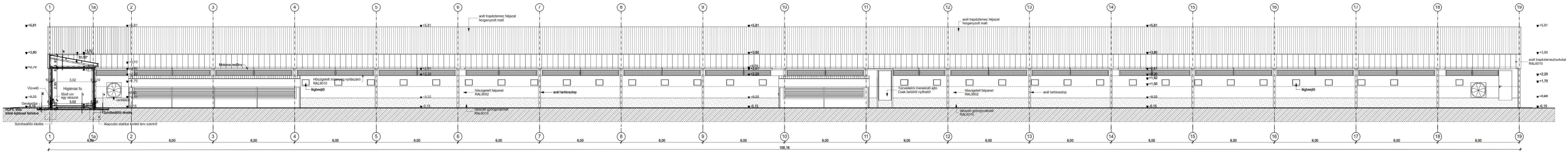


(Forrás: KLINKER KFT.)

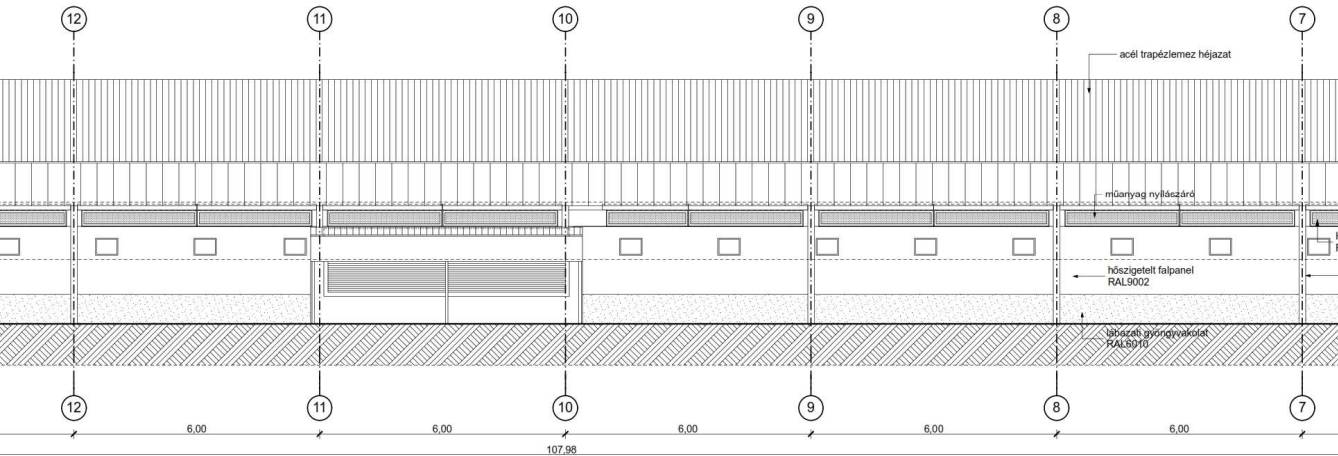


Kántorjánosi Község Településrendezési eszközeinek módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

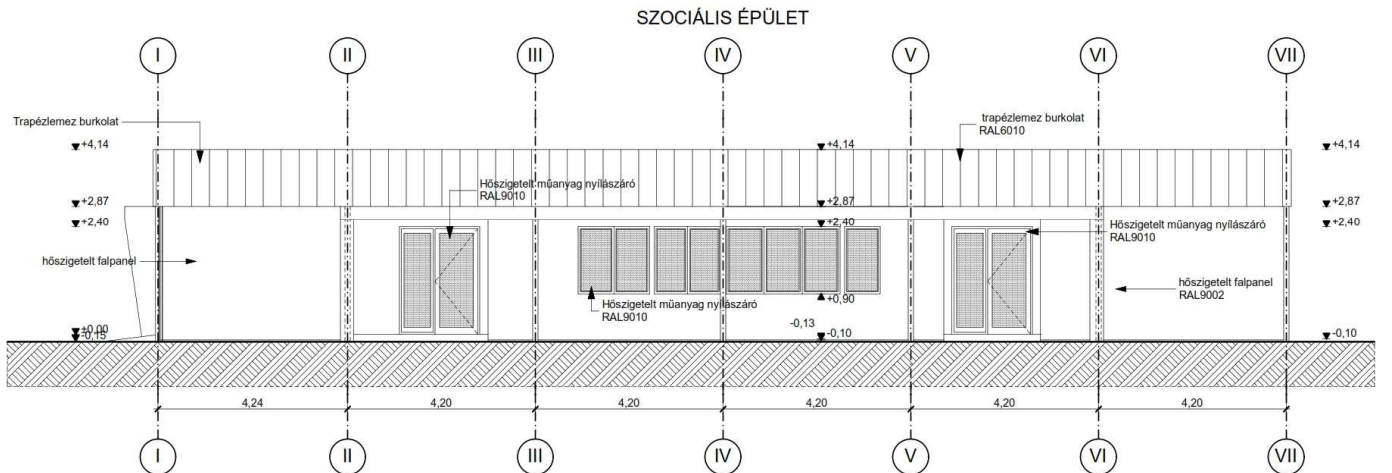
DÉLI HOMLOKZAT M 1:100
- és METSZET (HIGIÉNIAI FOLYOSÓ)



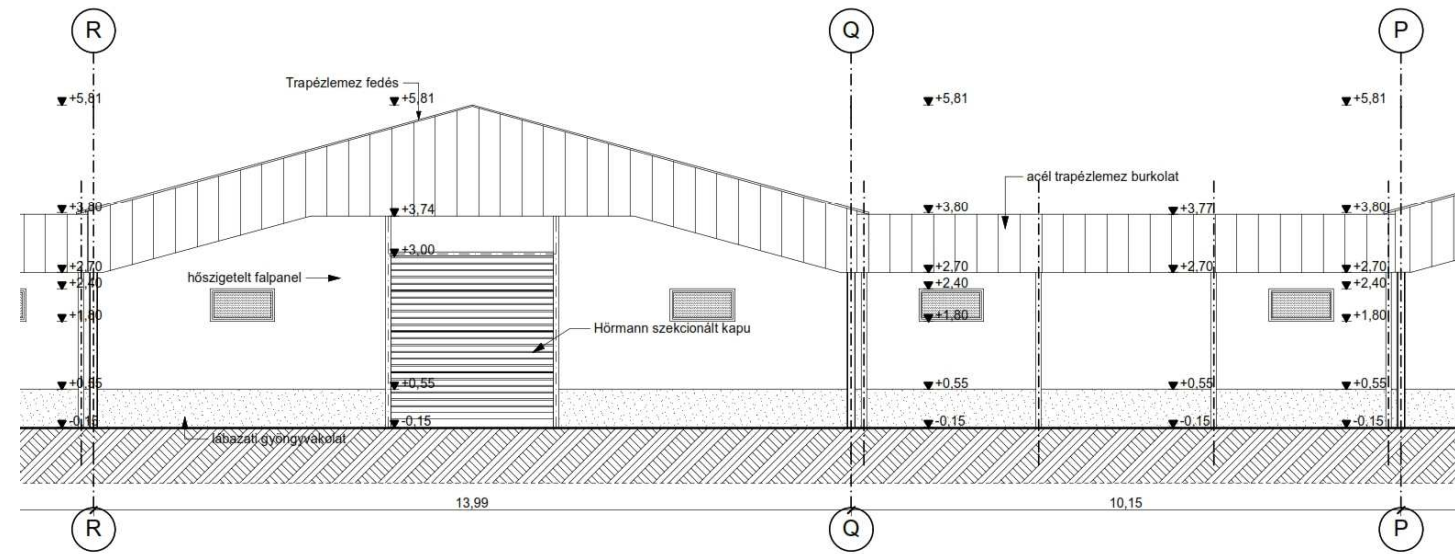
ÉSZAKI HOMLOKZAT M 1:100



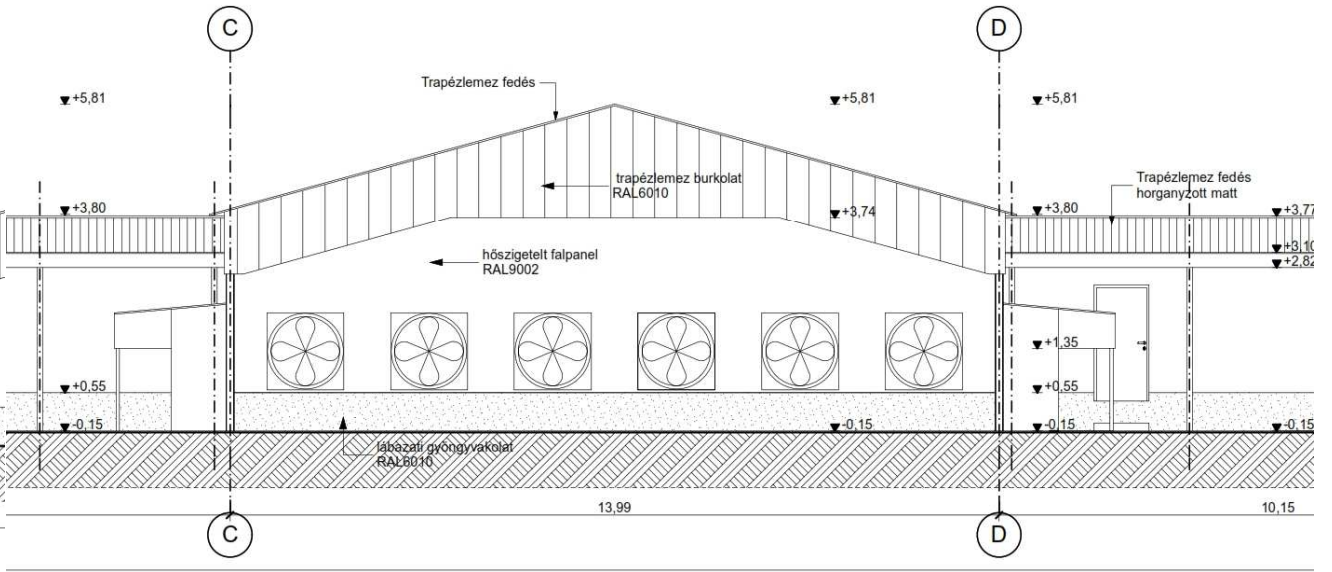
ÉSZAKI HOMLOKZAT M 1:100



KELETI HOMLOKZAT M 1:100



NYUGATI HOMLOKZAT M 1:100



(Forrás: KLINKER KFT.)

4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

A belső telepi utak közúti kapcsolattal rendelkeznek. A telepen belüli belső úton biztosítottak az épületek-építmények megközelítése, valamint a gépjárművek telepen belüli megfordulása. Az utak, térburkolatok beton kivitelűek, a trágyával érintkező területeken szulfátálló kivittel. A belső telepi út egy oldalra lejtő felületi kialakítással, 4,00 m járőfelületi szélességgel tervezett. A térburkolat csapadékvíz levezetése felületi lejtés kialakítással biztosított. Út és térburkolat 20,00 m²-enként szerkezeti dilatáció képzéssel.

4.2. Ívóvízellátás

Saját mélyfúrású kút vízelvezetővel. Telepen belüli vízhálózat kiépítése tervezett, épületekbe történő vízbekötéssel.

4.3. Gázellátás

Közüzemi vezetékes gáz, közüzemi vezetékről történő leágazással. Az istállók fűtése istállónként földgázüzemű hőlégbefúvókával tervezett.

4.4. Szennyvízhálózat

Gyűjtése zárt rendszerű szennyvízgyűjtőkben történik, elszállítás külön szerződés szerint a szennyvíztelepre.

4.5. Elektromoshálózat

Közüzemi vezetékes villanybekötés és villamos energia ellátás napelemes rendszer kiépítése.



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

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban - zajterhelés, felszíni- és felszín alatti vizek, talaj, hulladékkezelés – számottevő változás a módosítás végrehajtását követően történik. Az épített környezeti elemek szempontjából változást jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt területként jelenik meg a települési szerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése az alkalmazott technológiák, a kötelezően betartandó védelmi távolságok, a lakóterületektől távoli elhelyezkedés, valamint az erdőterületek közé történő beágyazottsága miatt, a kis mértékű negatív környezeti változás szaghatásban következhet be az épület közvetlen környezetében, de az előírt védőtávolságon belül ez megoldódik.

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

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

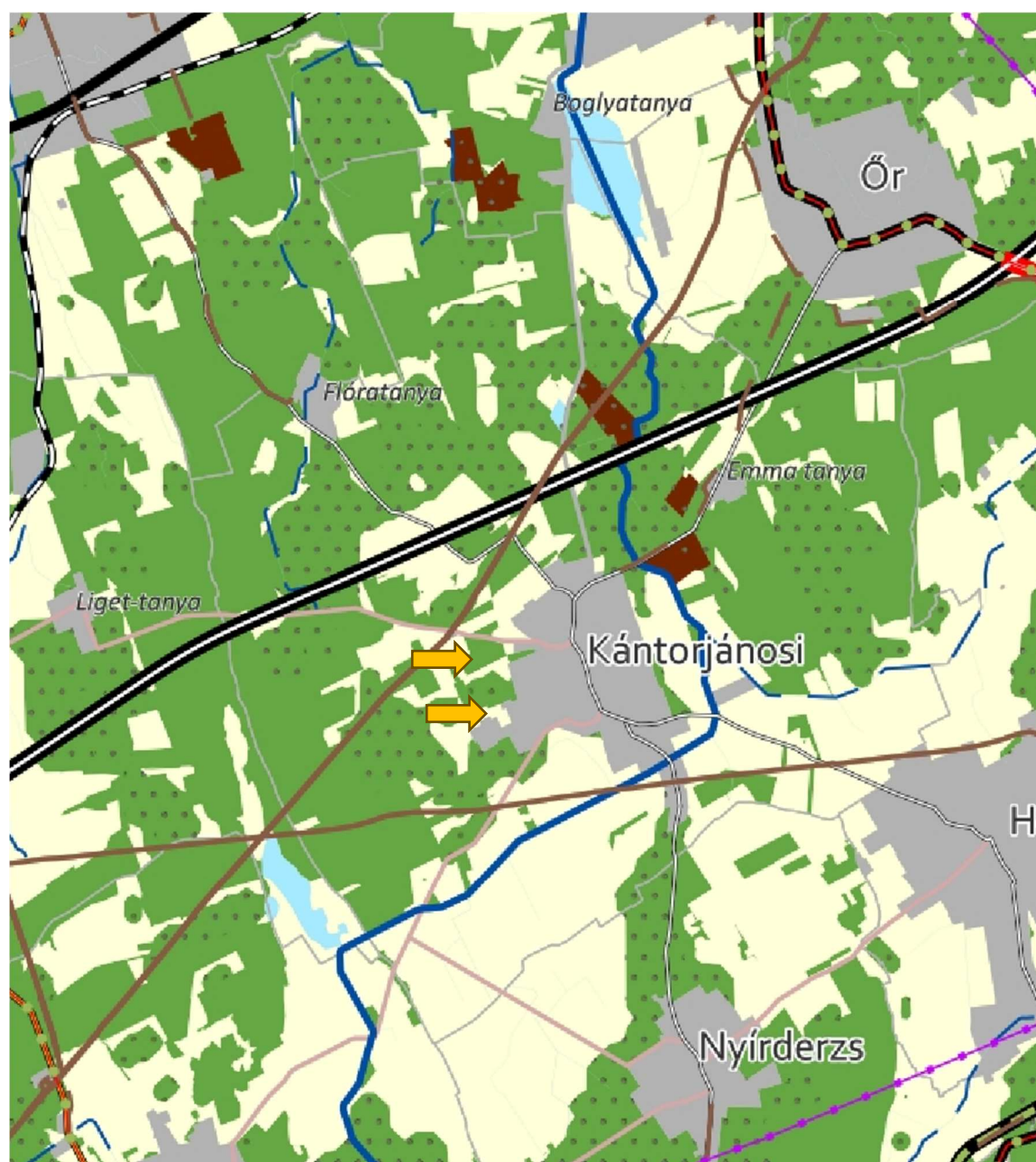
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

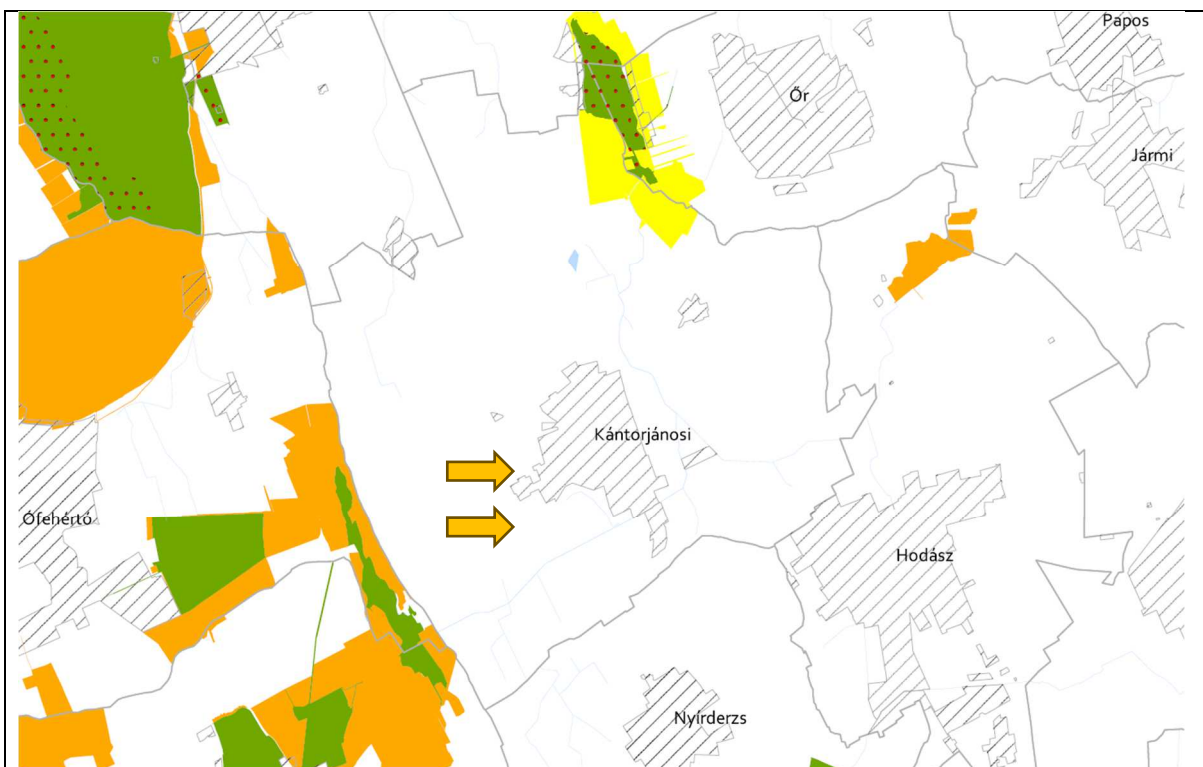
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. megyei önkormányzati rendelet (MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	érinti
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

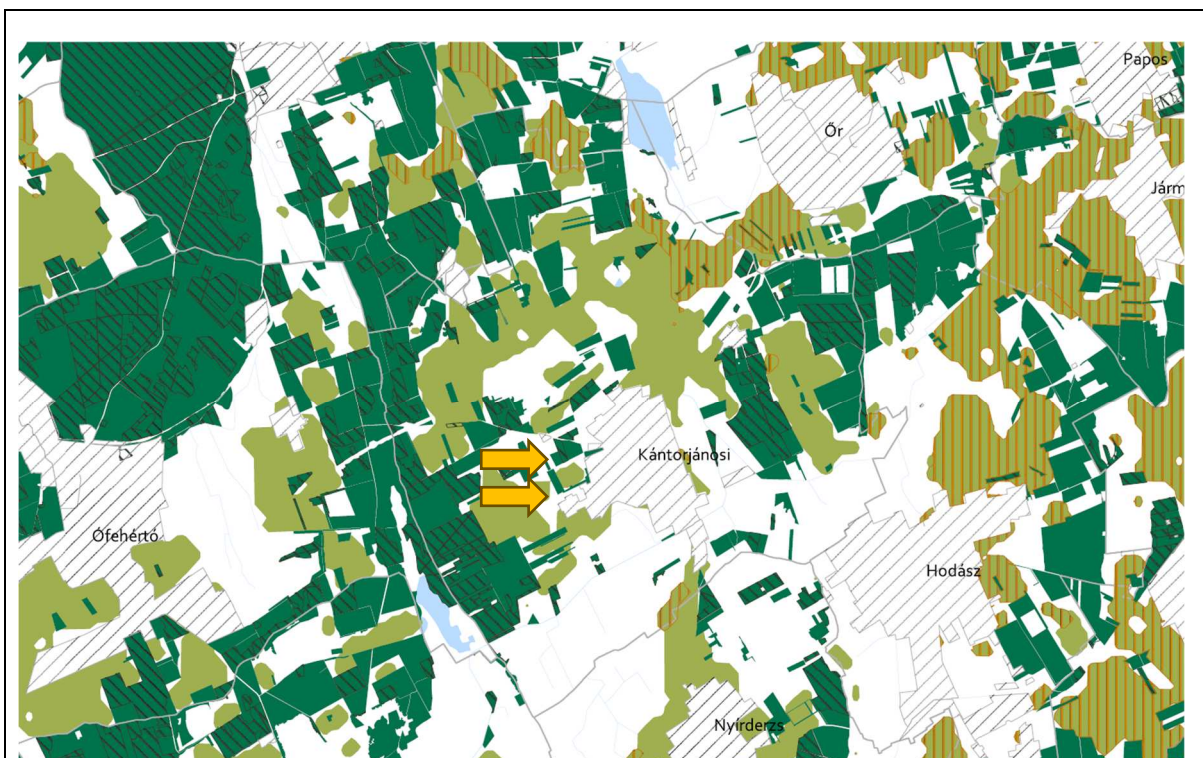
Az Ország Szerkezeti Terve



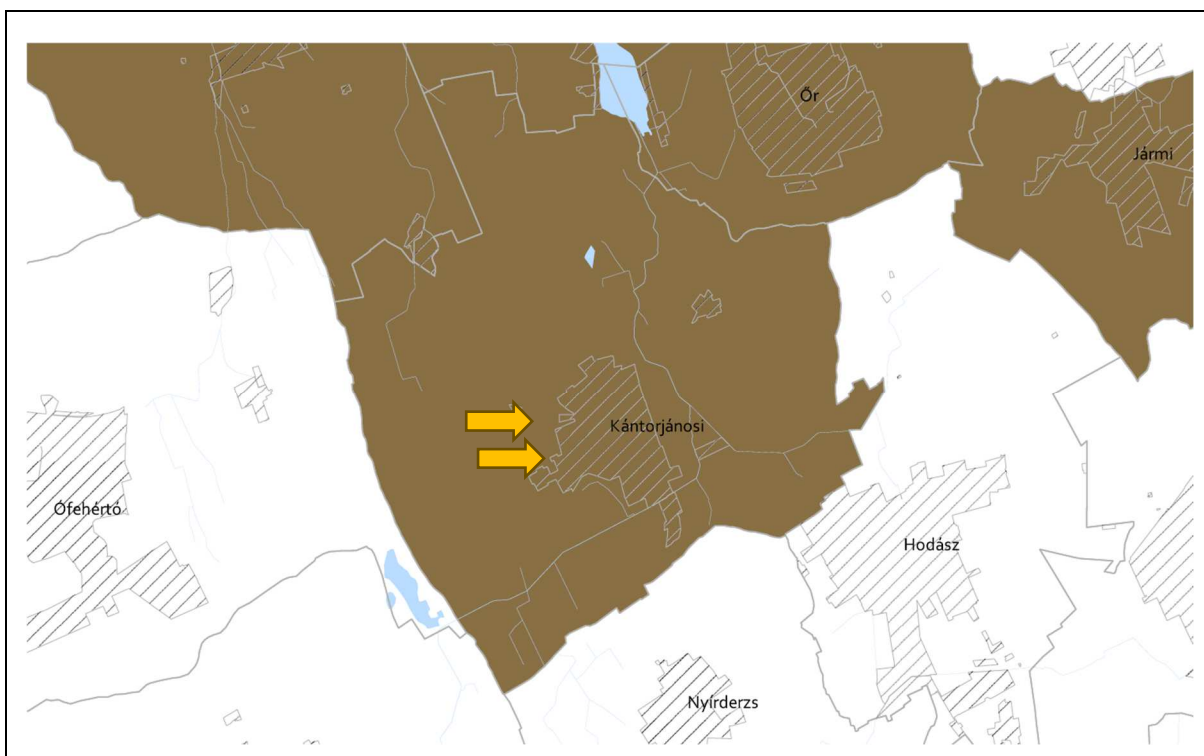
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



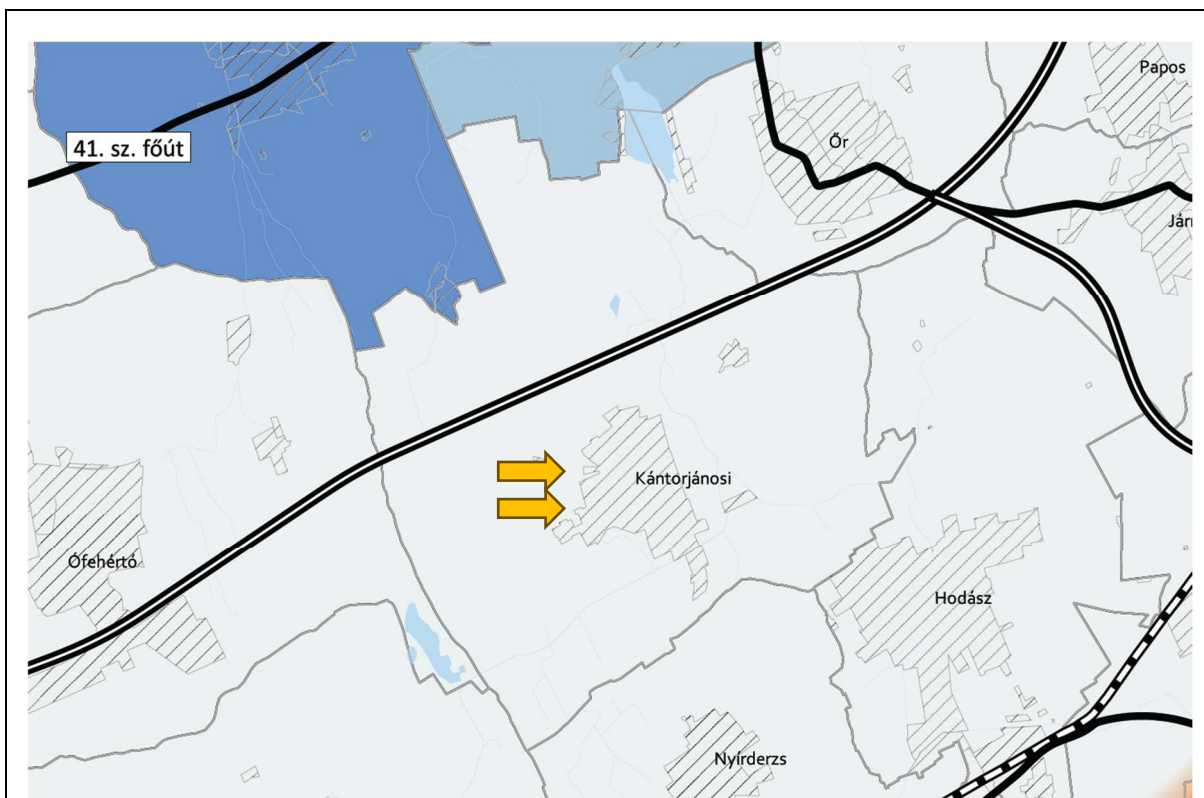
- 7. Ökológiai hálózat magterületének övezet
- 8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezet
- 9. Ökológiai hálózat puffer-területének övezet



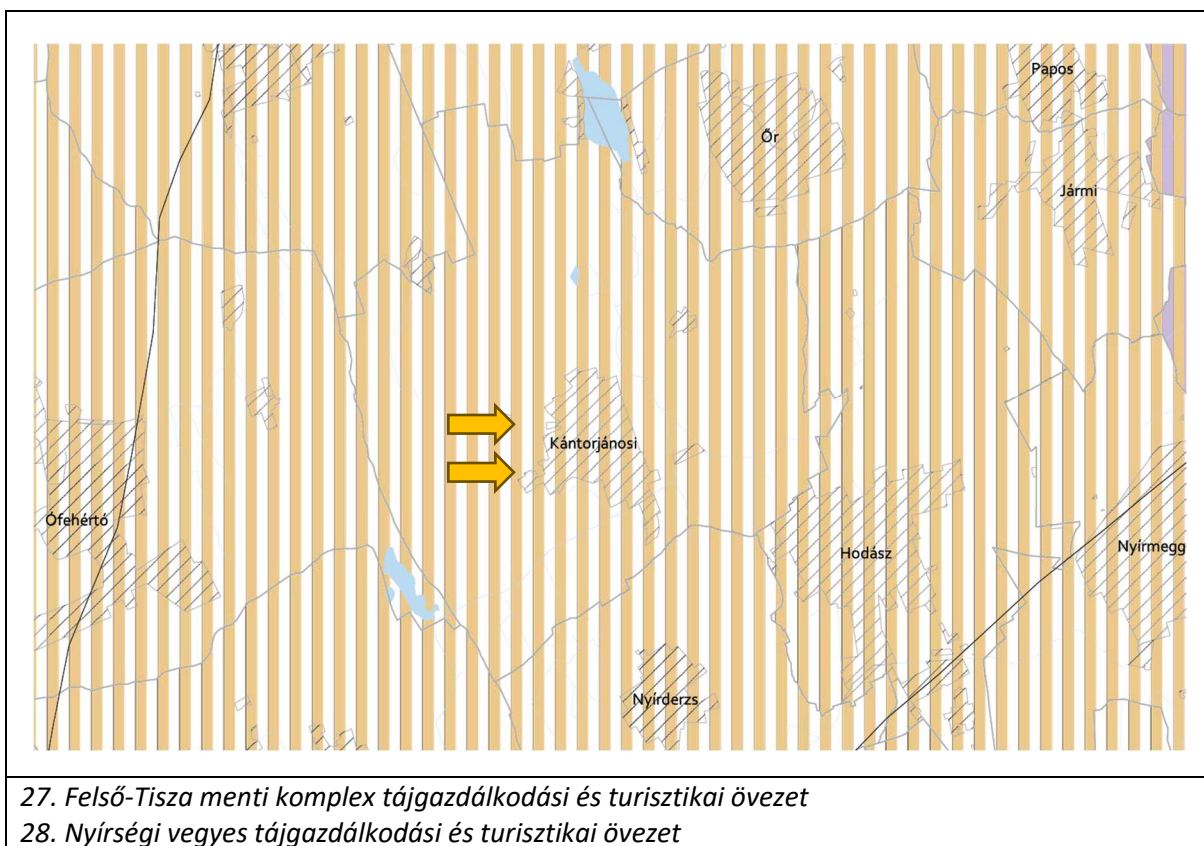
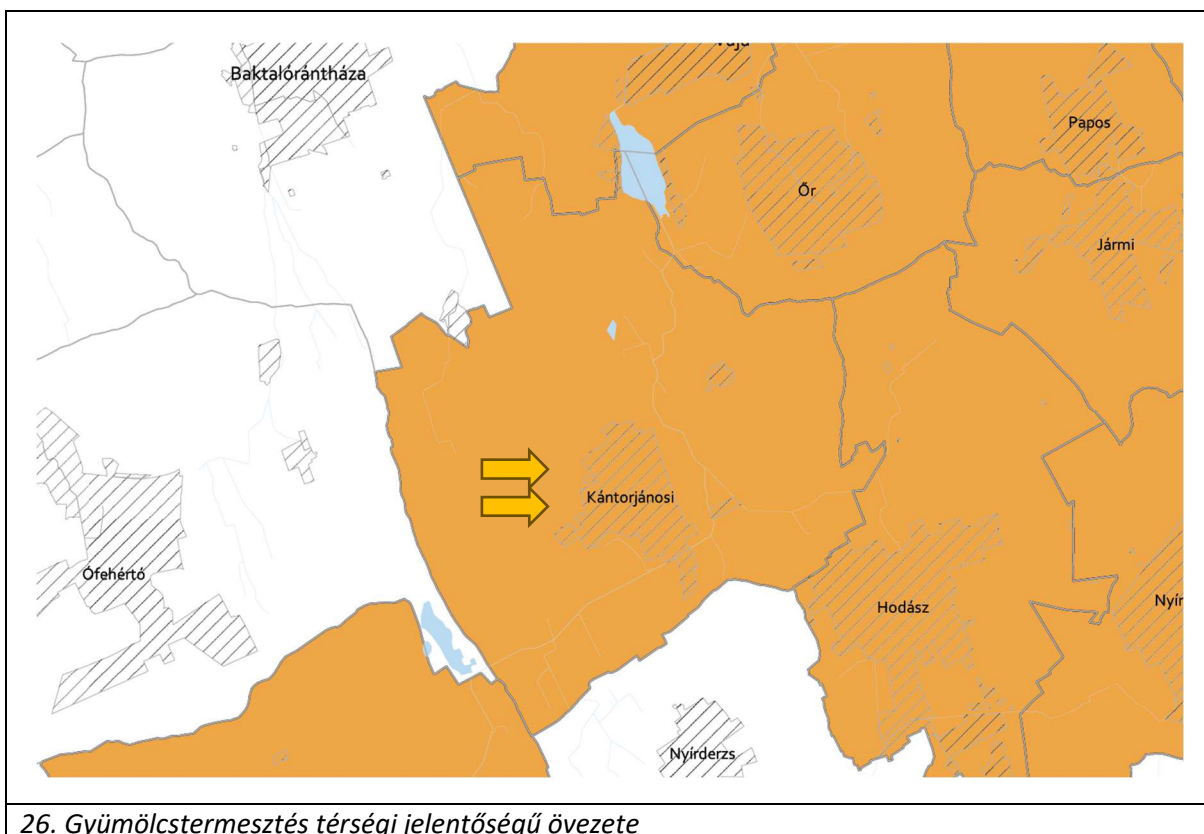
- 12. Erdők övezete
- 13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A tervezett fejlesztés 12 istálló baromfi brojler telepet, valamint 8 istálló tenyész előnevelő telepet, illetve a kiszolgáló infrastruktúrája tervezett a 0114 hrsz-ú, 0111/10-11 hrsz-ú és a 055/1-2 hrsz-ú és 057/2 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 gazdasági erdő és mezőgazdasági általános terület-felhasználású/övezeti besorolásúak. Közvetlenül egyik területrészt sem áll természetvédelmi besorolás alatt.

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

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

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

- a tervezett beépítésre szánt területek nem érintik a szomszédos település közigazgatási határától számított 250,0 méteres sávot;
- a tervezett új beépítésre szánt területek határától mért 1000 méteren belül kerül kialakításra a kompenzációként rögzített erdő területek, összhangban az Országos Erdő Adattár nyilvántartásával;
- a telepek rendeltetés szerű működéséhez tartozó védelmi övezetek csak a település közigazgatási területét érintik;
- a védelmi övezetek beépítésre szánt területet érintenek telekvégen, falusias lakó építési övezetben, így az elsődleges rendeltetéseket korlátozó következmény nem alakul ki;
- a település közigazgatási területén belül mezőgazdasági üzemi terület építési övezete már kialakításra került, ami jelen projekt követelményeinek is megfelelő, így jelen módosítás során kerülnek új normatív szabályozási előírások nem jönnek létre.

Az előírások (védelmi területen övezeti érintettsége, szomszédos településhatártól mért távolság, ...stb.) teljesíthetőek, az érvényben lévő Rendeletben rögzített építési övezeti előírások és normatív értékeik a jelenlegi fejlesztés megvalósításához is megfeleltethetőek.

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai:

„17.§.

Különleges (beépítésre szánt) terület

- (1) A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó paramétereket a 6. melléklet tartalmazza
- (2) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü):

- a) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, kis- és nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari rendeltetés befogadására alkalmas.
- b) Az építési övezetben elhelyezhető energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási tevékenység rendeltetésű építmény. Az építési övezetben 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, illetve ha azon kívül esik.
- c) Az övezetben lakó rendeltetésű épület önállóan nem helyezhető el.
- d) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak felszín feletti, vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.
- e) Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani.
- f) Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetőek el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.
- g) A technológiához kötődő toronyszerű építmények (pl.: tartályok, silók, ...stb.) esetében a max. megengedett épületmagasság 21,0 méter.
- h) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (3) Különleges sport terület (Ksp):
- a) Az övezetben elhelyezhető épületek szabadidős és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.
- b) A területen önállóan is elhelyezhetőek rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények is.
- c) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.”

6. melléklet a 20/2017. (XII. 28.) önkormányzati rendelethez

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos	Építési	Beépítési	Az építési telek				Megengedett max. épület- magasság
2.	használat szerinti terület	övezet jele	mód	Legkisebb terület (m2)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	különleges	Kü	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
4.		Ks	szabadon álló	1000	-	40	20	7,5



8. ÖSSZEGZÉS

A tervezett új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése kompenzációs területek biztosítását igényli. Az Ófehértó, Nyírderzs közigazgatási határától számítva 250 méteren belül nem jelölhető ki, továbbá a már meglévő nagyüzemi állattartást folytató területektől 500,0 méter távolságot kell tartani.

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

A módosítással tervezett területek műszaki infrastruktúrával közvetve érintett területek. A termőföld védelméből következő korlátozások, valamint a tervezett rendeltetések által igényelt egyedi védelmi zónák együttes figyelembevételével kerültek megvizsgálásra és kiválasztásra a jelen dokumentumban rögzített területek.

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

