



# **Telepítési tanulmányterv** **Vámosoroszi Község** **Településrendezési eszközeinek** **módosításához**



4966 VÁMOSOROSZI, 0204 HRSZ

**SZARVASMARHA TELEPHELY**  
**KORSZERŰSÍTÉSÉT**  
**ÉS BŐVÍTÉSÉT MEGALAPOZÓ**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ**  
**MÓDOSÍTÁS**

**Tervező:**

**Art Vital**  
**Tervező, Építő és**  
**Kereskedelmi Kft.**  
(Kamarai reg.szám: TT 15-0124)  
É/1 15-0124

**2025.április hó**



## ALÁÍRÓLAP

### Telepítési tanulmányterv

Vámosoroszi község  
Településrendezési eszközeinek  
módosításához

**Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti**  
*Szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének  
megvalósítása*

Település tervező/ Építész vezető tervező/Ügyvezető:

  
.....  
Végh József  
TT 15-0124  
É/1 15-0124

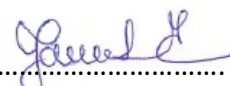
Építész tervező

  
.....  
F. Balku Katalin  
É 15-0038

Település tervező munkatárs/szerkesztő:

  
.....  
Végh Csongor

Mb. települési főépítész:

  
.....  
Jambrik Imre

Megrendelő: „ERDŐHÁT” Mezőgazdasági Termelő-, Szolgáltató- és Kereskedelmi Zrt.,  
4967 Csaholc, Kossuth u. 65-67.

# TARTALOMJEGYZÉK

## Telepítési tanulmányterv

Vámosoroszi község Településrendezési eszközeinek módosításához

**Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti**  
*Szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének  
megvalósítása*

Címlap	
Aláírólap	2
Tartalomjegyzék	3

---

<b>1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV</b>	<b>5</b>
1.1. Bevezető, előzmények	5
1.2. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	7
1.2.1. A fejlesztéssel közvetlenül érintett tervezett és meglévő telephelyi ingatlanok és a környezetük bemutatása (1. jelű fejlesztési terület)	7
1.2.2. A fejlesztéssel közvetetten érintett területek, a csereterület, csereterület hiányában a szükséges erdőterület és ezek környezetének bemutatása (2. és 3. jelű fejlesztési terület)	10
1.2.3. A településrendezési módosítás várható hatása szerinti hatásterület	16
1.2.4. A meglévő tehenészet és a tervezett bővítés építészeti kialakításának jellemzői	19
1.2.5. A tervezési területet bemutató helyszíni fotók	21
1.3. Beépítési terv – a tényleges fejlesztéssel érintett terület	26
1.4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények és műszaki fejlesztések	26
1.4.1. A fejlesztéssel érintett telek megközelítése	26
1.4.2. Közműellátás	26
1.5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	27
1.5.1. Természeti érték érintettség (védett növényzet, ökológiai hálózat, stb.)	27
1.5.2. Országos ökológiai hálózattal történő érintettség	28
1.5.3. Környezeti hatások táblázatos összefoglalója	29
1.5.4. Környezetvédelmi intézkedések	32
1.5.5. Összegzés	32
1.6. Szabályozás változásának tartalma, szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	32
1.6.1. A hatályos településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ bemutatása	33
1.6.1.1. Hatályos településszerkezeti terv részlete	33
1.6.1.2. Hatályos szabályozási tervhez tartozó külterületi szabályozás részlete	35
1.6.1.3. Hatályos szabályozási tervhez tartozó belterületi szabályozási részlete	36
1.6.1.4. Hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) bemutatása	38
1.6.2. A módosítás során elérendő célok összefoglalása	41
1.6.3. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	42
1.6.3.1. Javaslat a településszerkezeti terv módosítására	42

1.6.3.2. Javaslat a szabályozási terv módosítására	44
1.6.3.3. Javaslat a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítására	46
1.7. Magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata	47
1.8. A településképi követelmények ismertetése, az azokkal való összhang vizsgálata	62
1.9. Az új beépítésre szánt terület kijelölése	64
1.9.1. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges csereterület biztosításának igazolása (1.1.-1.2. jelű fejlesztési területek)	64
1.9.1.1. Általános információk és adatok.	64
1.9.1.2. A csereterületet bemutató helyszíni fotók	75
1.9.1.3. Területi mérleg az új beépítést ellensúlyozó csereterület megfelelőségének igazolására - Új beépítés, illetve csereterület bemutatása	76
1.9.2. Új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület vizsgált részének megfelelő 25 % erdőterület biztosítása (2. jelű fejlesztési terület)	76
1.9.2.1. Általános információk és adatok	76
1.9.2.2. Az erdőtelepítésre kijelölt területeket bemutató helyszíni fotók	92
1.9.2.3. Területi mérleg az új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület vizsgált részének megfelelő 25 % erdőterület biztosításáról	94
1.9.3. Településrendezés szempontjából új beépítésre szántnak minősülő, módosuló védelmi célú erdő pótlásának igazolása	95
1.9.3.1. Általános információk és adatok	95
1.9.3.2. Új beépítést ellensúlyozó adattári erdőterület bemutató google fotók	107
1.9.3.3. Területi mérleg az új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület vizsgált részének („Ev” védelmi célú erdő) megfelelő 125 % erdőterület biztosításáról	108
1.9.4. A biológiai aktivitásérték változásának bemutatása	109
1.9.4.1. Biológiai aktivitásérték változásának bemutatása a fejlesztéssel közvetlenül érintett terület vonatkozásában (1. jelű fejlesztési terület)	109
1.9.4.2. A biológiai aktivitásérték változásának bemutatása a fejlesztéssel közvetetten érintett területek vonatkozásában (2. és 3. jelű fejlesztési területek)	110
1.9.5. Mellékletek	112
1.1. sz. Melléklet - Határozat csereterület biztosítási kérelemről	112
1.2. sz. Melléklet - Határozat telkek erdősítésének elfogadásáról	114
1.3. sz. Melléklet – E-hiteles térképmásolat kivonata	115
1.4. sz. Melléklet – Változási vázrajz	116
<b>2. BEÉPÍTÉSI TERV</b>	<b>118</b>
2.1. Terület megközelítése	118
2.2. Telepítés	118
2.3. Épületek	118
2.4. Zöldfelületek	118
2.5. Parkolás	119
2.6. Közművek	119
<b>3. TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁS</b>	<b>120</b>
3.1. sz. Melléklet – Helyszínrajz kivágat a tervezett bővítéssel és fejőházzal	120
3.2. sz. Melléklet – Látványtervek	121



# 1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## 1.1. Bevezető, előzmények

Jelen telepítési tanulmányterv a csaholci székhelyű, Vámosoroszipban jelentős szarvasmarha telephellyel rendelkező, alapvetően tejtermelésre és az ehhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szakosodott ERDŐHÁT” Mezőgazdasági Termelő-, Szolgáltató- és Kereskedelmi Zrt. meglévő telephelyének korszerűsítését és bővítését megalapozó településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez készül a 0204 hrsz. alatti szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének településrendezési megalapozása érdekében.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye keleti felén, a szatmári Erdőháton fekszik Csaolc község, itt található az Erdőhát. Zrt központja. A cég 1970-ben alakult Termelőszövetkezetként, ekkor magyartarka tenyésztéssel foglalkoztak, 1985-től kezdték el a fajtaátalakító keresztezést Holstein Fríz fajtaival. 2011-ben épült két négysoros pihenőboxos istálló Vámosoroszipban, az egyik 400, a másik 300 férőhelyes, valamint épült egy biogáz üzem is. Ezután a régi, mélyalmos istállókat folyamatosan alakították át pihenőboxos technológiára.

2013-ig két telepen, Nyírmadán és Vámosoroszipban folyt a tejtermelés, ekkor úgy döntöttek, hogy összevonják a tejelő állományt Vámosoroszipba, az üszőnevelés pedig Nyírmadán, a régi tejelőtelepen maradt. Az összevonás 2013 nyarán fejeződött be, ekkor már 870 tehén volt a telepen. Az állomány növelése az összevonás után is cél maradt. A jó szaporodásbiológiának köszönhetően tíz év alatt sikerült saját szaporulatból megduplázni a tehénlétszámot, miközben vemhes üszőt is folyamatosan értékesítettek, így jelenleg 1500 tehén van a telepen. A borjak választásig maradnak Vámosoroszipban, utána átkerülnek Nyírmadára, az üszőtelepre és onnan hét hónapos vemhesen kerülnek vissza. Jelenleg egy 2000-ben épült, 2x17 állásos, paralel Bou-matic fejőházban történik a fejés. Naponta háromszor fejnek, így a fejőház szinte soha nem áll, 22-23 óra a napi fejési idő.

A tevékenység részét képező növénytermesztés célja a jó minőségű takarmányok előállítása az állattenyésztés részére. 1800 hektáron gazdálkodnak, amelynek nagy része szántó, ahol kukoricát, gabonát, cirkot és lucernát termesztenek. A területük kisebb része kaszáló és erdő. A takarmányozás alapját a tömegtakarmányok adják, ezért előállításuknál, tárolásuknál fő szempont a jó minőség. A szénakat fedett tárolókban tárolják, a kukorica szilázs és szenázsok tömörítésére speciális tömörítőt használnak és a kész silókat három rétegben takarják. A premixek, kiegészítők és fehérjehordozók kivételével minden takarmánynövényt maguknak termelnek.

10 éve Sano takarmányozás folyik a telepen. A Sano koncepció egyezett a telep célkitűzéseivel: miszerint csak egészséges állatállománnyal lehet problémamentesen és hosszú távon nyereségesen termelni. A Sano koncepció tömegtakarmányokra alapozott bendőbarát takarmányozás.

A tanulmányterv célja, 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.

Jelen településtervezési feladat előzményeként korábbiakban a terület tulajdonosa tervezési megbízást adott a korábbi fejlesztésekben közreműködő tervező partnerének, hogy készítsen telepítési koncepciótervet a meglévő állattartó épületek bővítésére, illetve egy új fejőház telepítésére, az ehhez szükséges területi igények tisztázása céljából, az optimális technológiai igények alapulvételével. Az elkészült tervek alapján egyértelművé vált, hogy a telephely meglévő területén a tervezett fejlesztések számára nem áll rendelkezésre megfelelő terület és a telephely bővítésére van szükség. Az elkészült koncepció alapján több előzetes konzultációra került sor, melyek között kiemelt fontosságú a vármegye Állami Főépítésével folytatott előzetes egyeztetés településtervezői közreműködés mellett, melynek során megállapításra került, hogy a tervezett fejlesztéseknek elvi akadálya nincs és az érdemi tervezési munka elkezdhető, illetve folytatható.

Az előbbi alapvetések birtokában az Erdőhát Zrt. megkereső levelet küldött Vámosoroszi Önkormányzatának a tervezett szándékok bemutatása, illetve annak támogathatósága ügyében, melyre vonatkozóan támogató képviselőtestületi határozat született. Előbbiekkel párhuzamosan került sor a jelen telepítési tanulmányterv készítésére irányuló megbízási szerződés megkötésére, illetve ennek alapján kezdődött el a tervezési munka.

Az egyeztetések során pontosításra kerültek az ingatlanfejlesztői szándékok és a tervezéssel összefüggő lehetőségek, a műszaki és építészeti, esetleges településképi elvárások vonatkozásában egyaránt. Az elképzelések és a helyszíni adottságok, valamint a jelenleg érvényes településrendezési eszközök ismeretében nyilvánvalóvá vált, hogy a célmegvalósító által tervezett fejlesztési elképzelések magvalósításának alapvető feltételei, azaz a helyi önkormányzat támogatása, a fejlesztéshez szükséges ingatlanok és csereterületek, ennek kiegészítéseként erdőtelepítésre alkalmas területek rendelkezésre állnak, az ingatlanok a beruházó tulajdonát képezik. A tervezett fejlesztések, bővítések megvalósítása szükségessé teszi a meglévő településrendezési eszközök felülvizsgálatát és módosítását, melynek kiindulási feltételei adóttak és a tervezett elképzelések megvalósítását megalapozó telepítési tanulmányterv elkészítésének elvi akadálya nincs.

Az előbbiek szem előtt tartásával létrejöhét egy mai igényeknek megfelelő, környezet- és természetvédelmi érdekekre is figyelemmel lévő fejlesztés, mely a beruházói szándékok szerint a meglévő adottságokhoz igazodóan visszafogott, mai építészeti arculattal, megfelelő úthálózattal, zöldfelületekkel, parkolási zónával rendelkezik és igazodik a környezetében már korábban megvalósult, hasonló létesítmények sorába. A tervezett fejlesztési elképzelések megvalósításának előkészítését szolgálja a településrendezési eszközök módosítását

megalapozó jelen telepítési tanulmányterv elkészítése, mely az előzőekben részletezett célmegvalósítói ingatlanfejlesztői szándékok figyelembevételével került összeállításra.

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

A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát a R. 19. § (4) bekezdése értelmében az önkormányzati főépítész határozza meg a tervezési cél és a Rendelet 7. sz. melléklet tartalmi követelményeinek figyelembevételével. Ez önálló szakmai tartalommal bíró tartalmi követelmény, melyet a képviselő testületnek nem kell jóváhagynia.

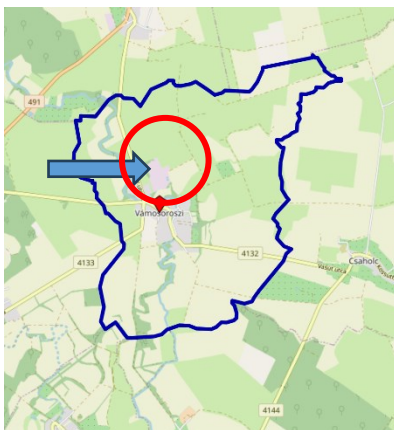
A mezőgazdasági üzemi területként – szarvasmarha telepként - használt terület célmegvalósító általi bővítésének megvalósíthatósága érdekében történő településrendezési eszköz módosítás településrendezési szerződés megalapozásául szolgáló Telepítési tanulmánytervet, mint döntéselőkészítő dokumentációt, továbbá a beépítési tervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalom figyelembevételével. a módosítás sajátos településrendezési jellemzőire is tekintettel kell elkészíteni.

A jelen dokumentáció a fenti előzmények alapulvételével került összeállításra és további felhasználására, a további ügymenetre vonatkozóan az előbbiekben jelzett, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényen alapuló szabályozásokban, kormányrendeletekben foglaltak az irányadók.

## **1.2 A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása**

### **1.2.1. A fejlesztéssel közvetlenül érintett tervezett és meglévő telephelyi ingatlanok és a környezetük bemutatása (1. jelű fejlesztési terület)**

A vizsgált, illetve érintett, rendezés alá vonandó tervezési terület (továbbiakban: tervezési terület) Vámosoroszi északi részén, külterületen, a belterülettel szomszédos részen helyezkedik el. A tervezési területen belül a módosítási szándékkal érintett telephelyet nyugatról falusias lakóterület, északról, keletről és délről mezőgazdasági hasznosítású területek határolják. Nyugaton és délen a lakóterület és a telephely között véderdő övezet található.



*Az érintett terület elhelyezkedése a település közigazgatási területén (Forrás: Openstreetmap.org)*

**A tervezési terület lehatárolása:** nyugaton az Újsor utca (4133 fkl. út), délen a Tapolnok-csatorna, keleten és északon a területen meglévő mezőgazdasági utak, árkok határolják a tervezési területet (lásd a vonatkozó terület lehatárolási ábrákat),

A tervezési terület meghaladja az egy hektár területet, mely egy telektömbi egységként kezelhető.

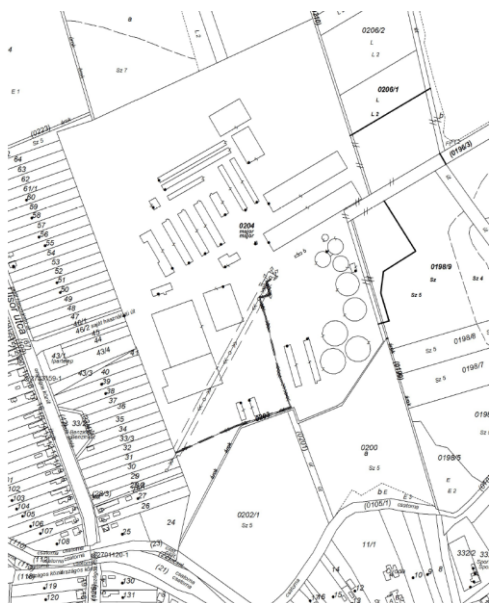
*A módosítással érintett telephely elhelyezkedése a belterület északi szomszédságában*



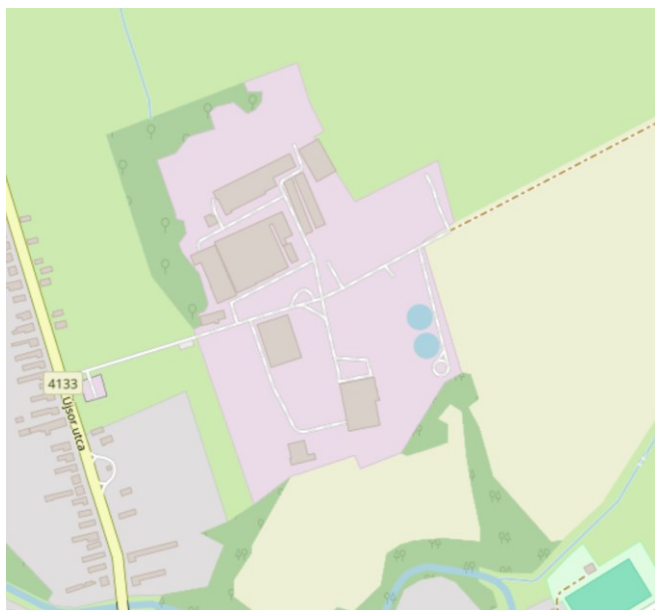
*(Forrás: Google Earth)*

A módosítással érintett terület átnézeti helyszínrajza (M=1:2000)

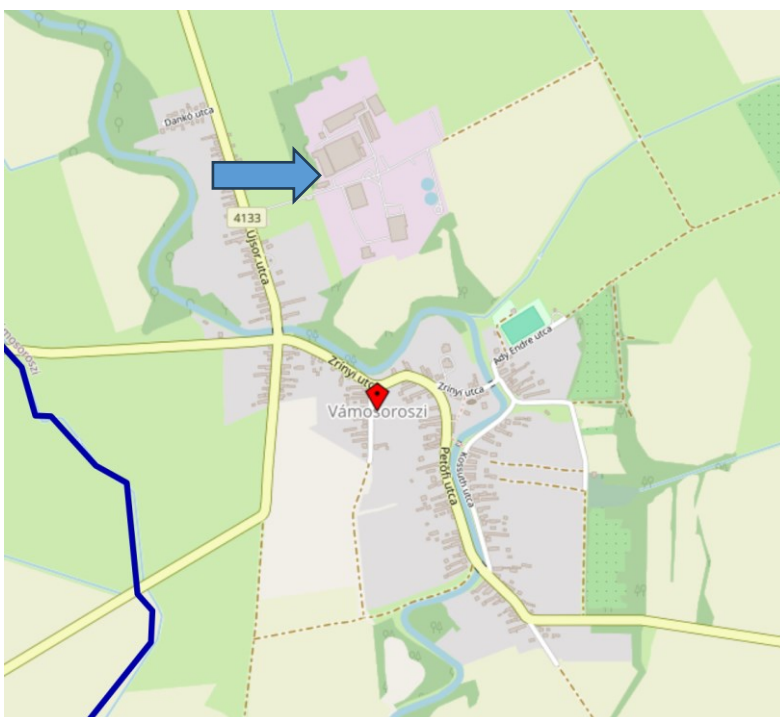
Megosztási vázrajz



Kivágat Vámosoroszi térképéből



A módosítással érintett terület átnézeti helyszínrajza (M=1:10000)



Az előbbiekkal kapcsolatos további részletes információk az 1.2.3., valamint az 1.9.1. és 1.9.4. pontban, továbbá egyéb munkarészekben találhatók.

### **1.2.2. A fejlesztéssel közvetetten érintett területek, csereterület, csereterület hiányában a szükséges erdőterület és ezek környezetének bemutatása (2. és 3. jelű fejlesztési terület)**

A jelen telepítési tanulmányterv készítése során járulékos, ugyanakkor megoldandó tervezési feladatként jelentkezett a meglévő telephely északkeleti részén, feltehetően a korábbi, 2006. évben végzett településrendezési eszköz készítés során, 2006. évben elkövetett tervezési hiba, mely nem vette figyelembe a jogilag már kialakított, azaz 2002.01.21. időponttal a földhivatali nyilvántartásba bejegyzett, 21.0254 ha területű „kivett major” telephelyi állapotának meglétét. Az előbbi, meglévő helyzetet szintén megoldandó, járulékos tervezési feladatként értelmeztük és ennek megfelelően megoldást kerestünk rá.

Az előbbiek szerinti területet 5,70 ha kiterjedéssel azonosítottuk, melyre vonatkozóan csereterület nem áll rendelkezésre. Előbbiek miatt a vonatkozó szabályok értelmében az érintett terület 25 %-ának megfelelő, 1,4250 ha erdőterület biztosítandó, melyre vonatkozóan célmegvalósító tulajdonában álló területeket ajánlott fel a telephely környezetében, összesen 1,1158 ha területtel. A rendelkezésre álló területen túl további, legalább 0,32 ha erdőterület kijelölése szükséges, amire a jelen telepítési tanulmányterv készítése során javaslatot teszünk, azonban ennek véglegesítésére a településrendezési eszköz módosítás során kerülhet sor. Előbbiekén túl kezelendő a 43/3 hrsz. út telekrész célszerű bevonása az erdőtelepítés területének kialakításához.

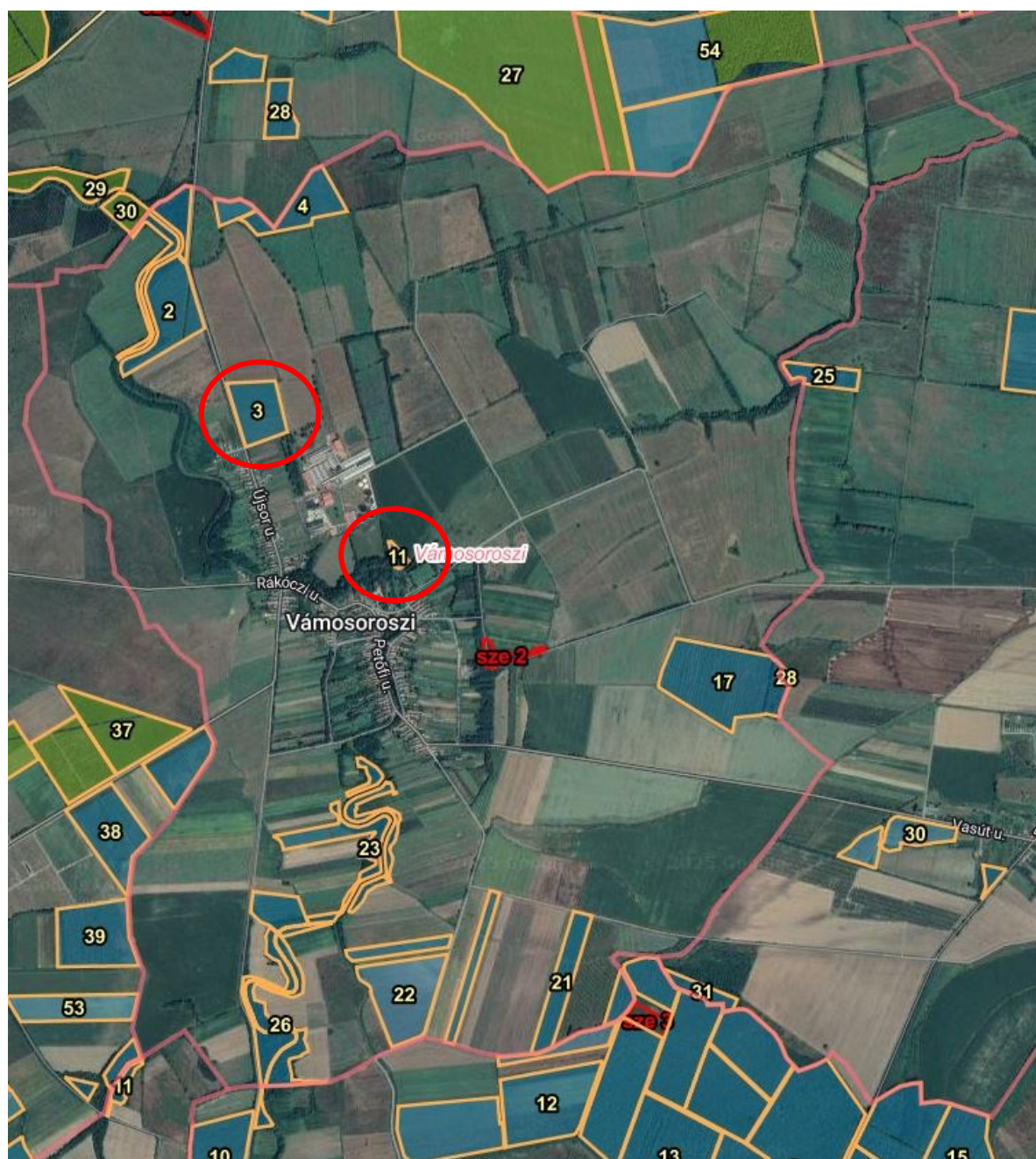
Az erdő övezeti besorolású terület kialakítását az Erdőhát Zrt. telephelyéhez az Újsor útról vezető bekötőút két oldalán, összefüggő területen célszerű megvalósítani, amire a célmegvalósító által felajánlott területek lehetőséget adnak. Az előbbiek szerinti telepítés az erdősített területnek véderdő szerepet ad és kedvezően érinti a környezetben található falusias lakóterület övezetét. A hiányzó további 0,32 ha erdőterületet a korábbi szerkezeti terven mezőgazdasági területként szabályozott, az Országos Erdőállomány Adattárban gazdasági rendelkezésű erdőrészletként feltüntetett 11/A jelű, 0,56 ha területű erdőrészlettel célszerű kiegészíteni, amely 0,63 ha területnek felel meg a 0198/5 hrsz.-ú telekrészen, mely fekvésénél fogva közvetlenül csatlakozik a telephelyet a lakóterülethől elválasztó védelmi célú erdősávhoz.

Az előbbiekkel analóg módon kezeltük a 3. jelűként azonosított fejlesztési területet, mely a kialakult állapot szerint a telephely nyugati részén lévő korábbi „Ev” övezeti besorolású terület módosítását, illetve annak adattári erdő állományból történő visszapótlását tette szükségessé.

Az előbbiekkel kapcsolatos további részletes információk az 1.2.3. és az 1.9.2.-1.9.4. pontokban, valamint egyéb munkarészekben találhatók.



Az Erdőtérkép adatszolgáltatás Vámosoroszi közigazgatási területre vonatkozóan:



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

Az Erdőtérkép adatszolgáltatás jelmagyarázata:

#### Elsődleges rendeltetés

- Védelmi
- Gazdasági
- Közléti

#### Erdészeti helységek

- Helység

#### Szabad rendelkezésű erdők

- Szabad rendelkezésű erdő

#### Erdőrészetek

- Erdőrészlet

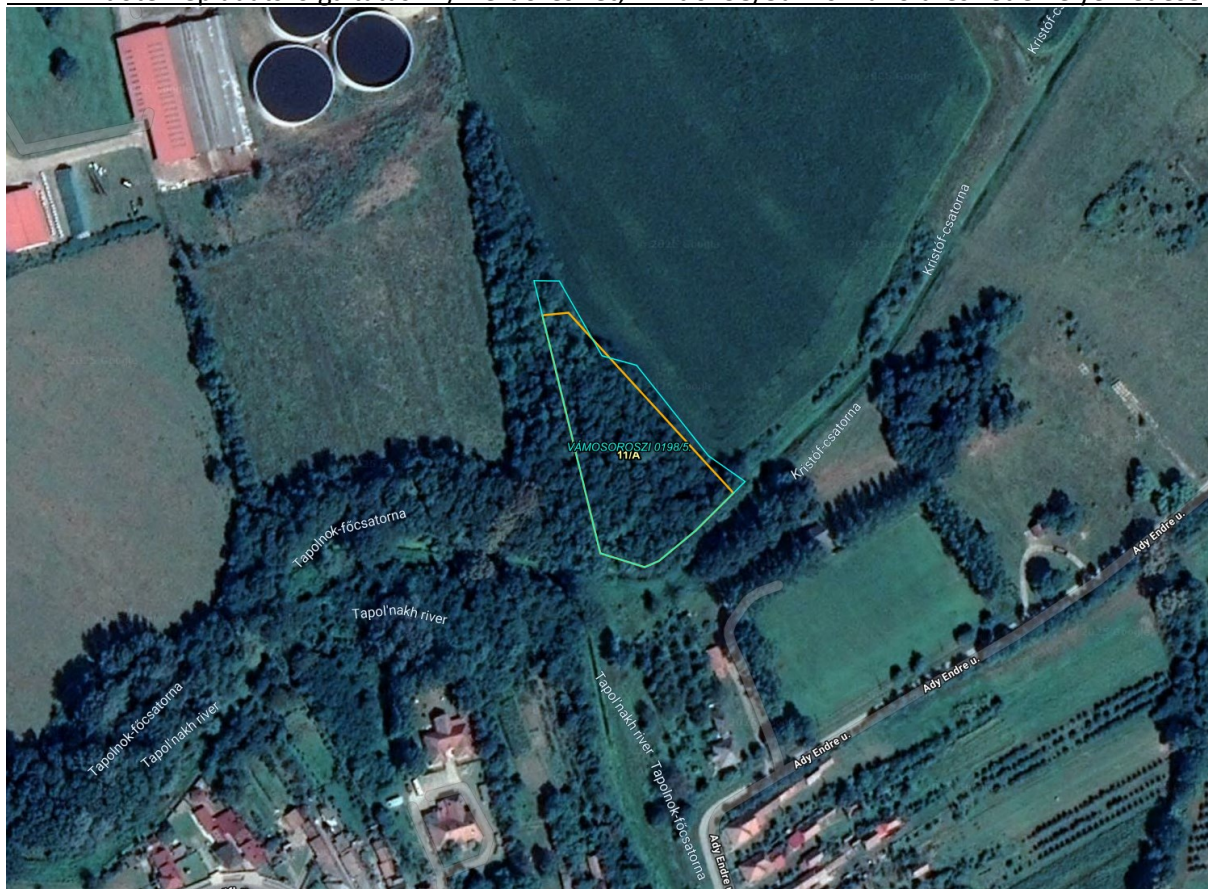


1. és 2. jelű erdőterületek a Vámosoroszi Erdőtérkép adatszolgáltatás északi területén



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

1.: Az Erdőtérkép adatszolgáltatás 11/A erdőrészlet, mint 0198/5a hrsz.-ú földrészlet elhelyezkedése



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



2.: Az Erdőtérkép adatszolgáltatás 3/A és 3/B erdőrészlet, mint 0224 hrsz.-ú földrészlet elhelyezkedése



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

### Az Erdőtérkép adatszolgáltatás 3/A erdőrészlet leírása

Elem információ	
Földrészletek	Erdőrészletek
Eredmény 1 of 1	
Törölés Táblázat Letöltés	
Name	Value
Illetékes megyei kormányhivatal	HBVKH
Körzet	Szatmár-Nagyecsed körzet
Helység /kód/	Vámosoroszi (6658)
Tag	3
Részletjel /kód/	A (10)
Erdőgazdálkodó kód	8134184
Terület	3,94 ha
Erdészeti táj	Szatmár-Beregi-síkság
Tulajdonforma	Magántulajdon
Elsődleges rendeltetés	Faanyagtermelő
További rendeltetés 1	
További rendeltetés 2	
Értékbecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	8 m3/ha/év (erdőrészlet első fajtájának megállapított fatermőképessége)
Értékbecsléshez fakészlet adat (V)	59 m3/ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)
Natura2000	Nem része a hálózatnak
Faállomány típus	Kocsányos tölgyes
Természetességi állapot	Származék erdő
Természetességi alapelvárás	Származék erdő
Erdősítési kötelezettség alá vont terület	
Védettség	Nem védett terület
Klíma	Kocsánytalan-tölgyes, illetve cseres klíma
Hidrológia	Időszakos vízhatású
Genetikai talajtípus főcsoport	Réti talaj
Termőhely meghatározás módja	Talajszelvény helyszíni vizsgálata
Tűzvesélyesség	Kismértékben veszélyeztetett terület
Következő tervezés éve	2025

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

### Az Erdőtérkép adatszolgáltatás 3/B erdőrészlet leírása

Elem információ	
Földrészletek	Erdőrészletek
Eredmény 1 of 1	
Törölés Táblázat Letöltés	
Name	Value
Illetékes megyei kormányhivatal	HBVKH
Körzet	Szatmár-Nagyecsed körzet
Helység /kód/	Vámosoroszi (6658)
Tag	3
Részletjel /kód/	B (20)
Erdőgazdálkodó kód	8134184
Terület	1,97 ha
Erdészeti táj	Szatmár-Beregi-síkság
Tulajdonforma	Magántulajdon
Elsődleges rendeltetés	Faanyagtermelő
További rendeltetés 1	
További rendeltetés 2	
Értébecsléshez fatermőképesség adat (Ftk)	8 m3/ha/év (erdőrészlet első fafajсорának megállapított fatermőképessége)
Értébecsléshez fakészlet adat (V)	46 m3/ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)
Natura2000	Nem része a hálózatnak
Faállomány típus	Kocsányos tölgyes
Természetességi állapot	Származék erdő
Természetességi alapelvárás	Származék erdő
Erdősítési kötelezettség alá vont terület	Igen
Védettség	Nem védett terület
Klíma	Kocsánytalan-tölgyes, illetve cseres klíma
Hidrológia	Időszakos vízhatású
Genetikai talajtípus főcsoport	Réti talaj
Termőhely meghatározás módja	Talajszelvény helyszíni vizsgálata
Tűzvesélyesség	Kismértékben veszélyeztetett terület
Következő tervezés éve	2025

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

### 1.2.3. A településrendezési módosítás várható hatása szerinti hatásterület

A településrendezési módosítás várható hatása szerinti hatásterület alapvetően társadalmi, gazdasági és környezeti, a környezeti hatásokon belül külön vizsgálandó témaként településképi arculati, azaz a terület vizuális feltárulása szempontjából értelmezhető.

Társadalmi, gazdasági hatások alapvetően az építési övezeti építési szabályokból következnek, ezért ezek a módosításból adódó új és vizsgálandó mértékadó hatásokat nem keletkeztetnek. A telephely kapacitásának és termelésének növekedése ugyanakkor új munkahelyek teremtését jelentheti, emellett a telephely gazdasági mutatóinak növekedése várhatóan az adóbevételek emelkedésével is jár, ami kedvezően érinti a település önkormányzatának gazdálkodását és ebből származó fejlesztési lehetőségeit.

A kapott adatszolgáltatások szerint az ERDŐHÁT Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi ZRt. (4967 Csaholc, Kossuth út 65-67.) Vámosoroszi 0204 hrsz. alatti szarvasmarha telepén alkalmazott hígtrágyás tartástechnológia kapacitásbővítésének előzetes vizsgálatára került sor 2020-ban, melynek keretében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján, hirdetmény útján értesítette a nyilvánosságot, hogy a környezetvédelmi hatóságon az ERDŐHÁT Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi ZRt. (4967 Csaholc, Kossuth út 65-67.) kezdeményezésére közigazgatási hatósági eljárás indult a Vámosoroszi 0204. hrsz. alatti szarvasmarha telepen alkalmazott hígtrágyás tartástechnológia kapacitásbővítésének előzetes vizsgálata tárgyában.

**Az előzetes vizsgálat alapján a közvetlen hatásterület vélelmezett határai a következők:**

*Levegővédelmi hatásterület:*

A Vámosoroszi 0204 hrsz. alatt szarvasmarhatelep és biogáz üzem szagvédelmi hatásterülete a tervezett bővítést követően átlagos terjedési viszonyok (3 m/s szélsősebesség) mellett a diffúzió források határa köré írt 270,24 méter távolságon belül van.

*Zajvédelmi hatásterület:*

A telephely zajvédelmi szempontú hatásterületének határa a nappali időszakban a zajforrások mértani középpontjától számított 132 méter, az éjjeli időszakban pedig 91 méter a lakóterületekre vonatkozóan.

Az elvégzett előzetes vizsgálatok alapján a tervezett fejlesztések eleget tesznek a vonatkozó előírásoknak és követelményeknek.



Az Edőhát Zrt. telephelyének bemutatása Vámosoroszi településszerkezetében



(Forrás: Google Earth)

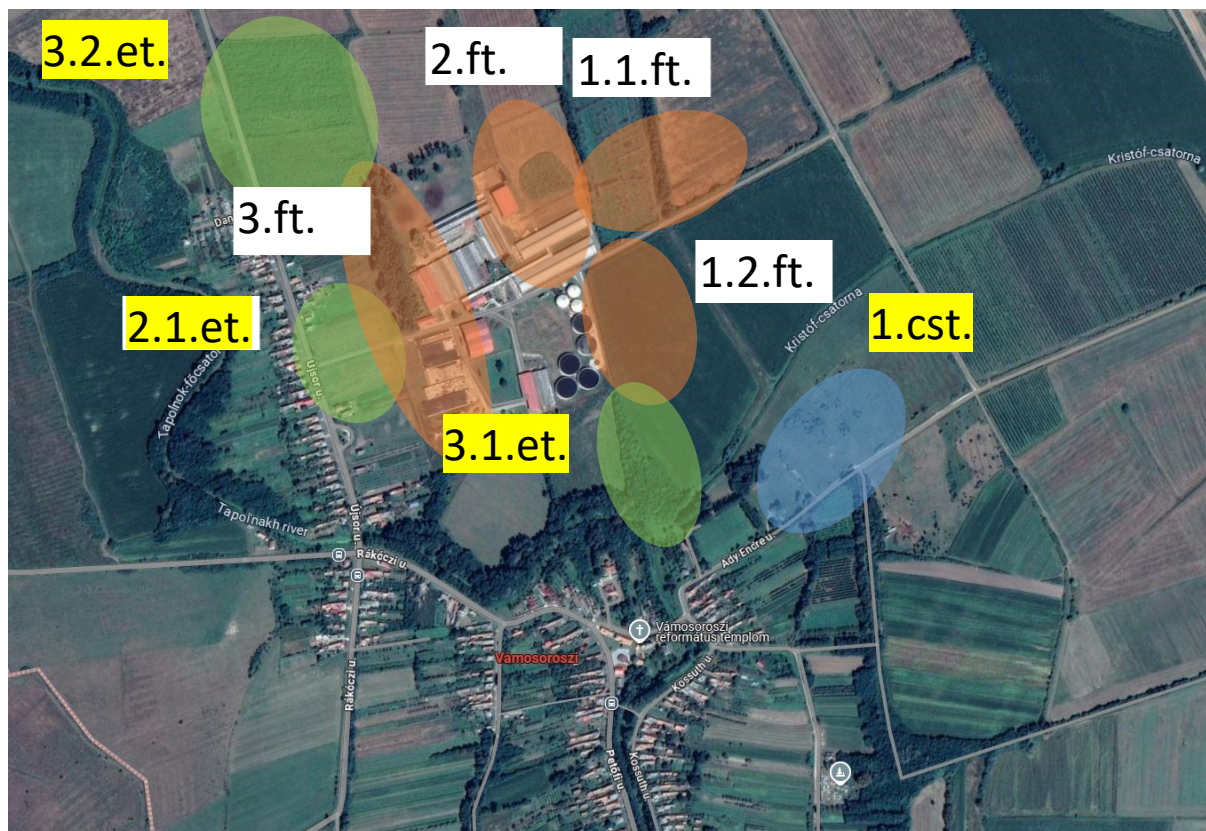
Az érintett terület elhelyezkedése légifelvételen



(Forrás: Megbízó archívuma)



A fejlesztési területek (ft.) narancssárga, a csereterület (cst.) kék, az erdőterület (et.) zöld színű lehatárolással került bemutatásra



(Forrás: Google Earth)

Jelmagyarázat:

- 1.1. ft.: 1.1. jelű Fejlesztési terület – A fejlesztéssel közvetlenül érintett terület (termelő istálló)
- 1.2. ft.: 1.2. jelű Fejlesztési terület – A fejlesztéssel közvetlenül érintett terület (fejőház)
- 1. cst.: 1. jelű Csereterület – Az első fejlesztési terület új beépítését ellensúlyozó csereterület
- 2. ft.: 2. jelű Fejlesztési terület – A fejlesztéssel közvetetten érintett terület (korrekció)
- 2.1. et.: 2.1. jelű Erdőterület – A második fejlesztési terület (telephely kialakult állapota) új beépítését ellensúlyozó erdőterületek (új védelmi célú erdőtelepítése)
- 3. ft.: 3. jelű Fejlesztési terület – A fejlesztéssel közvetetten érintett terület („Ev” véderdő megszűnése, telken belüli kötelező zöld terület kijelölése)
- 3.1. et.: 3.1. jelű Erdőterület – A második fejlesztési terület (telephely kialakult állapota) új beépítést ellensúlyozó erdőterület („Ev”)
- 3.2. et.: 3.2. jelű Erdőterület – A harmadik fejlesztési terület (telephely kialakult állapota) új beépítését ellensúlyozó erdőterület („Ev”)

#### 1.2.4. A meglévő tehenészet és a tervezett bővítés kialakításának jellemzői

A kapott adatszolgáltatások szerint az ERDŐHÁT Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi ZRt. (4967 Csaholc, Kossuth út 65-67.) Vámosoroszi 0204. hrsz. alatti szarvasmarha telepén alkalmazott hígtrágyás tartástechnológia kapacitásbővítésének előzetes vizsgálatára 2020-ban került sor, melynek további vizsgálata jelen telepítési tanulmányterv készítésével párhuzamosan zajlott le.

A kapott adatszolgáltatások alapján a tervezett tevékenység rövid ismertetése a következő:

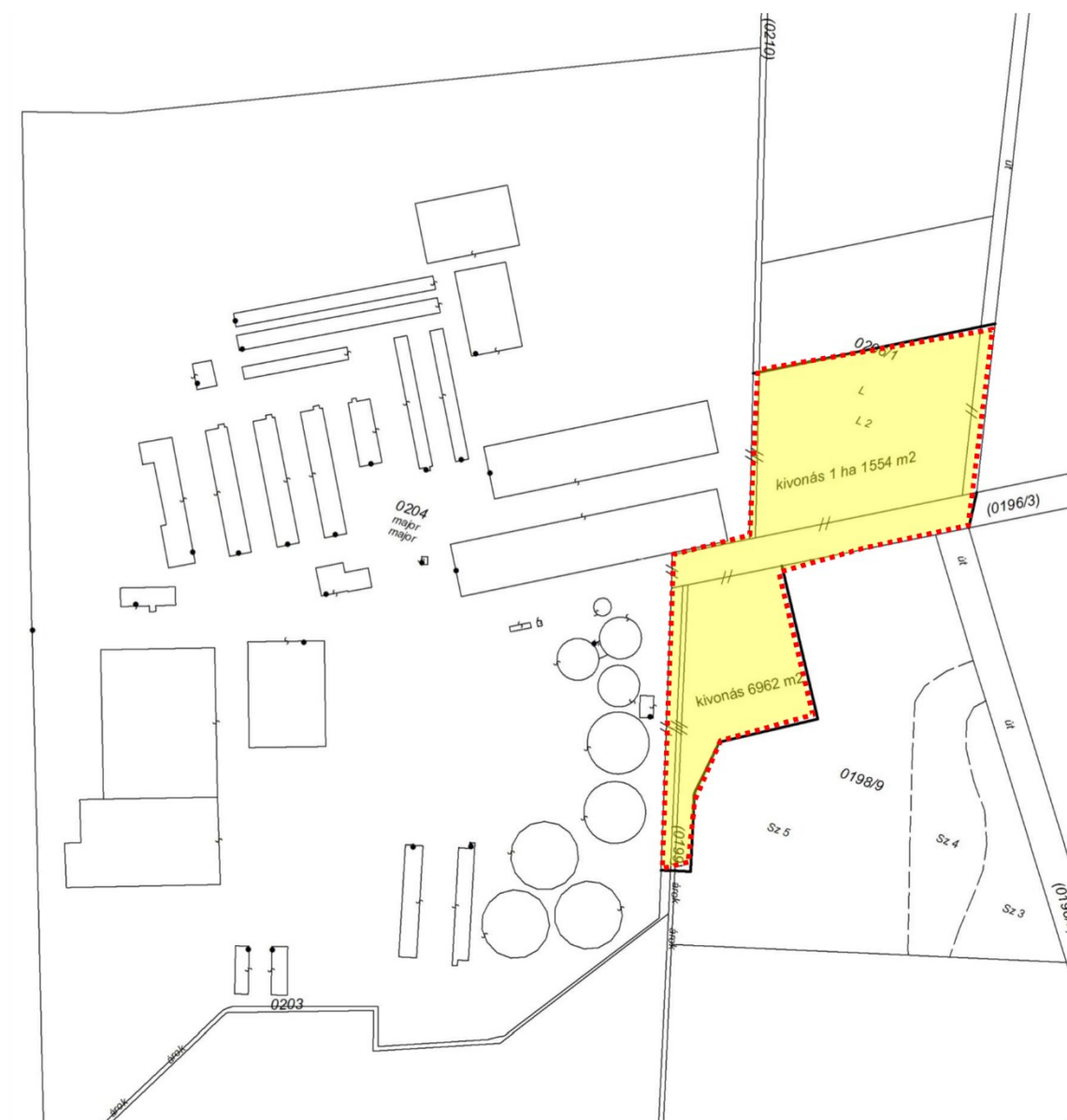
Az ERDŐHÁT ZRt. a Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti telephelyén szarvasmarha tenyésztési tevékenységet végez tejtermelési szakiránnyal, egyidejűleg borjú előállítás is történik. A telepen az 1970-es évek óta folyik szarvasmarha tartás. A ZRt. telephelyén jelenleg 10 db mélyalmos és 5 db hígtrágyás tartástechnológiával működő istálló üzemel, a hígtrágyás istállók 320, 384, 480 férőhelyesek, illetve 2 db istálló egyenként 240 férőhelyes. A meglévő férőhelyek száma: 1664 db. Az üzemeltető pályázati források igénybevételevel szeretné a meglévő telephelyét korszerűsíteni.

A tervezett beruházás során a szarvasmarha tartási tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó létesítményeket kíván a beruházó megvalósítani. Az építendő 1 db 72 állásos fejőház, 1db termelő istálló (1800 fh), majd 2. ütemben készülő 1 db speciális istálló, 2 db gyűjtőakna, továbbá fedett felhajtóút építését, valamint a kapcsolódó trágyatechnológiai rendszer, és infrastruktúra kialakítását tervezi a meglévő telephelyén.

A 2 darab új istálló építésével egyrészt a már meglévő és megszüntetésre váró elavult tartáshelyek kiváltása, valamint az állománybővülés férőhely igényének megvalósítása a cél. A beruházás megvalósítását követően a szarvasmarha telep kapacitása 3500 egyedre növekszik. Ebből várhatóan 2500 db a tehén és 1000 db a fiatal növendékek száma. A kapacitásbővítés során a keletkező hígtrágya mennyisége évi 14.400 m<sup>3</sup> -ről kb. évi 35.000 m<sup>3</sup> -re fog növekedni. A biogáz üzem ezt a mennyiséget tudja fogadni, bővítése nem szükséges

A tervezett fejlesztésre vonatkozó további jellemzők és részletek a jelen telepítési tanulmányterv „2. BEÉPÍTÉSI TERV” és „3. TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁS” fejezeteiben kerültek bemutatásra.

A meglévő telephely és az 1.jelű fejlesztési terület (1.1 ft., 1.2. ft.) bemutatása





### 1.2.5. A tervezési területet bemutató helyszíni fotók



*A 400 férőhelyes meglévő termelő istálló és fermentor közötti útszakasz ÉK-irányból*



*A tervezett 0198/9 hrsz.-ú telekrészen megvalósítandó fejőház a meglévő biogáz telep mellett*





*A meglévő 320 és 400 FH-es termelő istállók a bővítési terület (0206/1 hrsz.-ú telek) mellett*



*A meglévő 320 FH-es termelő istálló a bővítési terület ( 0206/1 hrsz.-ú telek) mellett*



*A meglévő 320 és 400 FH-es termelő istállók a bővítési terület (0206/1 hrsz.-ú telek) mellett*





*A meglévő 320 és 400 FH-es termelő istállók a bővítési terület (0206/1 hrsz.-ú telek) mellett*



*A meglévő 400 FH-es termelő istálló a bővítési területek (0198/3 hrsz. és 0206/1 hrsz.) mellett*





*A meglévő termelő istálló épület bejárata*



*A meglévő 400 FH-es termelő istálló épülete ÉK-i irányból*





*A fejőház területe a 0198/9 hrsz.-ú telken ÉK-i irányból*



*A fejőház területe a 0198/9 hrsz.-ú telken D-i irányból a biogáz telep mellett*

### **1.3. Beépítési terv - a tényleges fejlesztéssel érintett terület**

A beépítési terv a fejlesztési célt, a településrendezési szempontú változásokat mutatja be a tanulmánytervvvel kapcsolatos önkormányzati döntés előkészítésére. Tartalmazza a telek beépítésének javaslatát, a zöld és közlekedési területeket, a parkolás kialakításának javaslatát, a közművek felszíni és felszín alatti építményeit. Az előzőek szerinti javaslatok megoldásának rajzi bemutatását és részletesebb szöveges ismertetését lásd a 2. fejezetben.

### **1.4. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények és műszaki fejlesztések**

#### **1.4.1. A fejlesztéssel érintett terület megközelítése**

A Vámosoroszipban található állattartó telepet a 4133-es számú mellékúton lehet megközelíteni. A telepet (Vámosoroszi 0204 hrsz) és a 4133-as közlekedési utat (Újsor utca), magántulajdonú aszfaltozott út (Vámosoroszi 46/2 hrsz) köti össze. Ez az út alkalmas nehézgépjárművekkel való közlekedésre is. A közforgalom elől kapuval van elzárva.

#### **1.4.2. Közműellátás**

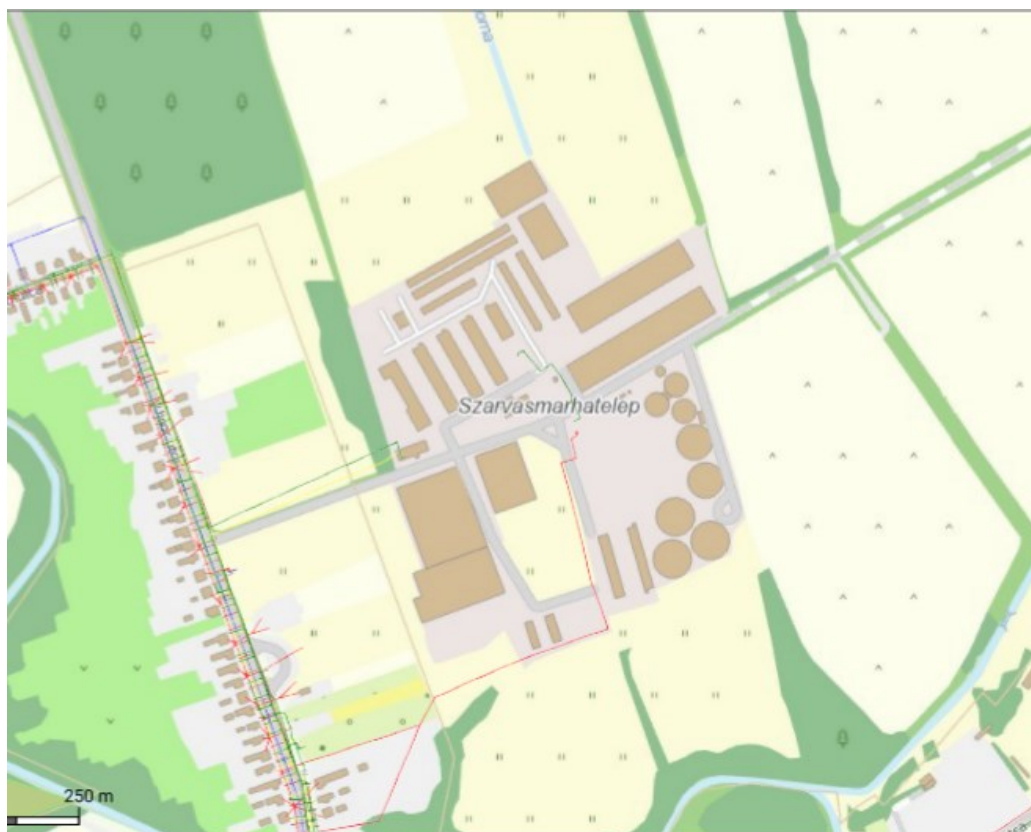
Megrendelői, illetve e-közmű adatszolgáltatás alapján a tervezési területen a teljes közmű ellátottság biztosított. Az épületek energiaszükségletét megújuló energiákkal biztosítják, ugyanis az állattartó telepen biogáz üzem működik, ami a teljes hő- és elektromos energiaellátás igényét kielégíti.

A termelő istállók hosszoldala mentén csapadék gyűjtő árkok kerülnek kialakításra, amelyek biztosítják a tetőről levezett csapadékvíz szikkasztását.

A tervezett beavatkozások a meglévő közműhálózatot lényegileg nem érintik, a szükséges beavatkozások a létesítmények részletes tervezése során kerülnek kidolgozásra.



A területre vonatkozó E-közmű adatszolgáltatás a következő:



- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízelvezetés

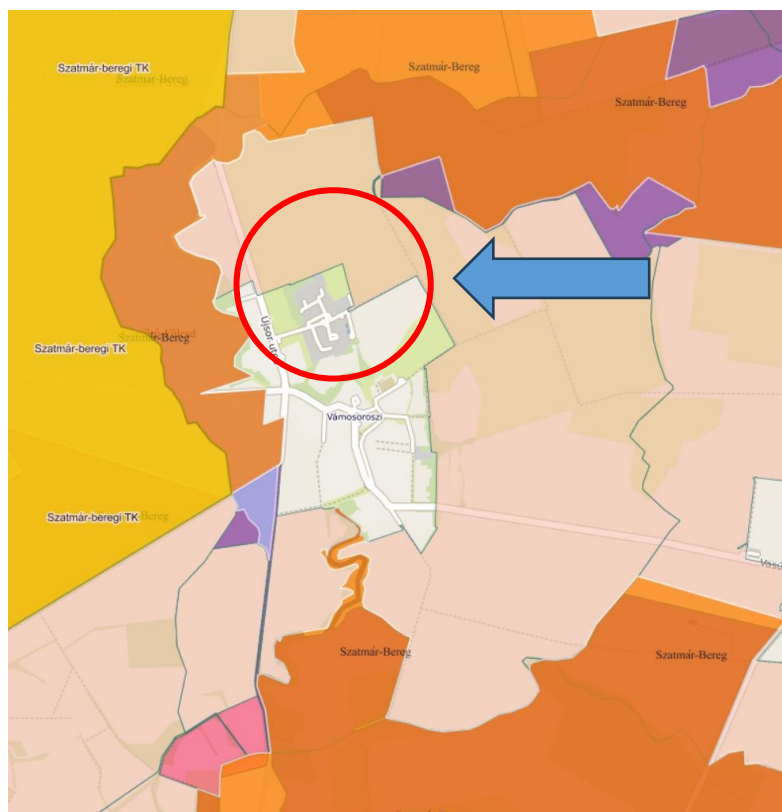
## **1.5. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**

### **1.5.1. Természeti érték érintettség (védett növényzet, ökológiai hálózat, stb.)**

A tervezési terület közvetlenül nem érintett természeti értékekkel.

### 1.5.2. Országos ökológiai hálózattal történő érintettség

Az ökológiai hálózat övezetei a közigazgatási területen nem érintettek, a tervezési terület viszont az ökológiai hálózat puffterületének övezetével érintett a mellékelt adatszolgáltatás alapulvételével.



#### JELMAGYARÁZAT

**Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek**

- nemzeti park
- tájvédelmi körzet
- természetvédelmi terület
- természeti emlék

**Natura 2000 különleges madárvédelmi területek (SPA)**

- 
- 

**Országos Ökológiai Hálózat (aktuális munkaállomány)**

- magterület övezete
- ökológiai folyosó övezete
- puffterület övezete

(Forrás: web.okir.hu)



### 1.5.3. Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI	
a hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet	kereskedelmi fejlesztés során az építés feltételeinek megteremtése: zöldfelület, építési hely mértékének megváltoztatása
Zaj, rezgés	0
levegő	0
víz	0
föld	0
növény és élővilág	0
táj	0
Ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

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

A Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer (MEPAR) szerint állandó gyepterületi érintettség nincs.

A MEPAR TMEEM320 és TQ29HM23 blokkok adatszolgáltatása a 0198/9 és 0206/1 hrsz.-ú telkeken



## Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

- Blokkhatár
- Nem támogatható terület
- Folyóvíz
- 12%-os lejtő
- Vízvédelmi sávok
- AÖP biztonsági sáv
- Ökológiai határsáv
- Aktuális évi kezdő BISS fedvény
- 2008. évi támogatható terület
- Állandó gyepek
- Erózió veszélyeztetett területek

(Forrás: [www.mepar.hu](http://www.mepar.hu))

Attribútum	Érték
Blokkazonosító	TQ29HM23
Érvényesség kezdete	2024-03-01
Érvényesség vége	
Település	Vámosoroszi
Vármegye	Szabolcs-Szatmár-Bereg
Fizikai blokk nagysága	9.258 ha
Támogatható terület	9.1364 ha
Nem támogatható terület	0.1216 ha
12%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha
17%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha
EMVA-MGTE terület a blokkban	0 ha
2008 utáni EMVA-MGTE terület	0 ha
Kedvezőtlen adottságú terület	KAT19
Érzékeny természeti terület	-
Nitrátérzékeny természeti terület	Igen
Nitrátérzékeny terület típusa	Eutro
Vízbázis védelmi terület pontszáma	Nem
Magas természeti értékű területek	Szatmár-Bereg

#### Magas természeti értékű területek zónája

Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk	Nem
Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk	Igen
MTÉT zóna 1 - Tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 2 - Kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 3 - Alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 4 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 5 - Tűzokvédelmi gyepterület	Nem
MTÉT zóna 6 - Alföldi madárvédelmi gyepterület	Igen
MTÉT zóna 7 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi gyepterület	Nem
MTÉT zóna 8 - Nappali lepkevédelmi gyepterület	Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület	Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület zóna	Nem
Árvíz veszélyeztetett terület	Nem
Szélerózióval veszélyeztetett terület	
Aszály érzékeny terület	Nem
Natura 2000 területre készül fenntartási/fejlesztési terv?	Nem

Attribútum	Érték
Blokkazonosító	TMEEM320
Érvényesség kezdete	2024-03-01
Érvényesség vége	
Település	Vámosoroszi
Vármegye	Szabolcs-Szatmár-Bereg
Fizikai blokk nagysága	5.9182 ha
Támogatható terület	5.4564 ha
Nem támogatható terület	0.4618 ha
12%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha
17%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha
EMVA-MGTE terület a blokkban	0 ha
2008 utáni EMVA-MGTE terület	0 ha
Kedvezőtlen adottságú terület	KAT19
Érzékeny természeti terület	-
Nitrátérzékeny természeti terület	Igen
Nitrátérzékeny terület típusa	Eutro
Vízbázis védelmi terület pontszáma	Nem
Magas természeti értékű területek	Szatmár-Bereg

#### Magas természeti értékű területek zónája

Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk	Nem
Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk	Igen
MTÉT zóna 1 - Tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 2 - Kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 3 - Alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 4 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 5 - Tűzokvédelmi gyepterület	Nem
MTÉT zóna 6 - Alföldi madárvédelmi gyepterület	Igen
MTÉT zóna 7 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi gyepterület	Nem
MTÉT zóna 8 - Nappali lepkevédelmi gyepterület	Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület	Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület zóna	Nem
Árvíz veszélyeztetett terület	Nem
Szélerózióval veszélyeztetett terület	
Aszály érzékeny terület	Nem
Natura 2000 területre készül fenntartási/fejlesztési terv?	Nem

#### **1.5.4. Környezetvédelmi intézkedések**

A módosítás által bekövetkező környezet-igénybevétel környezetvédelmet érintő elemei a szabályozási előírásokban kerülhetnek megfogalmazásra. A terhelő hatások azonban nem olyan mértékűek és jellegűek, amelyek veszélyeztetnék a táblázatos összefoglaló szerinti hatásviselő környezeti és természeti elemek minőségét, fenntarthatóságát, a megengedett határ-, vagy küszöbértékek feletti terhelését. A módosítással érintett ingatlan természetvédelmi érintettségének szakszerű és az érintett hatósággal egyeztetett módon történő kezelésére a továbbiakban kellő figyelmet kell fordítani. A környezeti értékek sérülésének kockázata az előbbiekből kifolyólag minimálisnak tekinthető.

Ebből eredően a településrendezési módosítás miatt külön környezetvédelmi intézkedések megtétele jelen tanulmányterv vizsgálati megállapításaként nem szükséges.

#### **1.5.5. Összegzés**

A tervezett módosításnak egyik hatásviselő környezeti elemre sincs veszélyeztető, kockázatos hatása. A jelenlegi használati állapothoz viszonyítva vannak terhelő hatások, de ezek a rögzítésre kerülő szabályozás alapján kialakuló beépítés vonatkozásában néhány esetben határértéken belüli elviselhető mértékű terhelés növekedést, egyes környezeti elemek vonatkozásában viszont pozitív változást jelentenek, több esetben pedig nem kell számolni érdemi környezeti hatással.

Így összességében tervezett tervmódosításnak környezeti hatásaiból következő, környezetvédelmi intézkedést igénylő beavatkozásra a telepítési tanulmányterv nem tesz javaslatot.

#### **1.6. Szabályozás változásának tartalma, szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására**

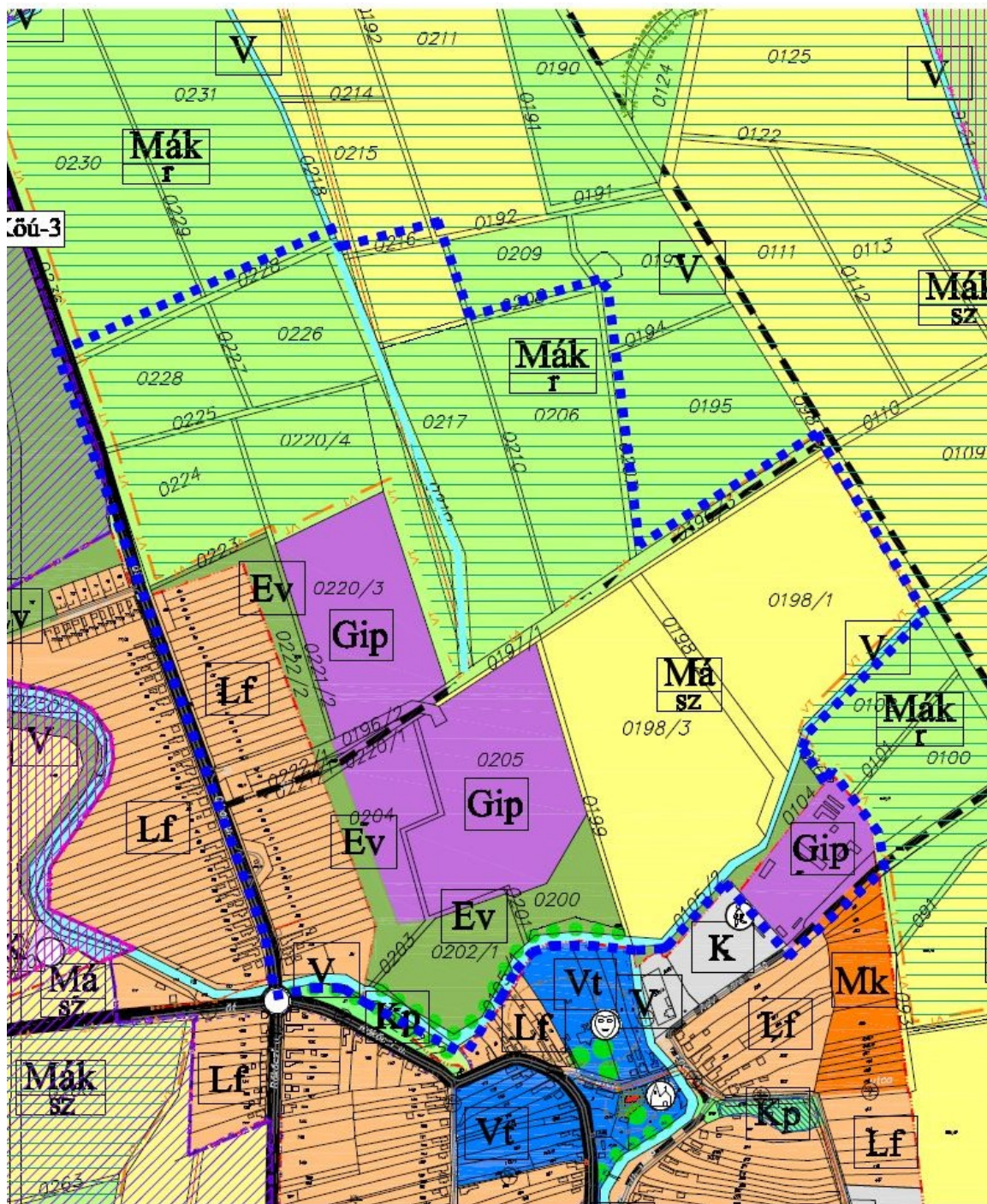
A településrendezési eszközök felülvizsgálatát követően alapvetően Vámosoroszi hatályos Helyi Építési Szabályzatának, Településszerkezeti tervének, valamint Szabályozási tervének módosítása válik szükségessé, amennyiben az Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja és elfogadja a jelen telepítési tanulmánytervben vizsgált változásokra irányuló kezdeményezéseket.



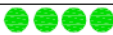




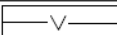










## 1.6.1. Hatályos településszerkezeti terv, szabályozási terv és HÉSZ bemutatása

### 1.6.1.1. Hatályos településszerkezeti terv részlete

*Tervezési terület bemutatása*



JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	NATURA 2000 - KIEMELT JELENTŐSÉGŰ KÜLÖNLEGES TERMESZET-MEGŐRZÉSI TERÜLET
	NATURA 2000 - KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLET
	TERMÉSZETI TERÜLET
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- SZÁNTÓ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER.- GYEP, RÉT, LEGELŐ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- GYÜMÖLCSÖS
	KORLÁTOZOTT MEZŐGAZD. TERÜLET- SZÁNTÓ
	KORLÁTOZOTT MG. TERÜLET- GYEP, RÉT, LEGELŐ
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
	KORLÁTOZOTT HASZN. GAZDASÁGI ERDŐ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	BELVÍZVESZÉLYES TERÜLET
EGYÉB ELEMÉK	
	MŰEMLÉK ÉPÜLET
	MŰEMLÉKI ÉPÜLET TELKE
	HELYI VÉDELEM ALÁ VONT ÉPÜLETEK

	HELYI VÉDELEM ALÁ VONT FA, FASOR	
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁV. VÉDŐSÁV HATÁRA	
KÖZLEKEDÉS		
	MEGLÉVŐ ORSZÁGOS ÖSSZEKÖTŐÚT	
	TERVEZETT ORSZÁGOS ÖSSZEKÖTŐÚT	
	KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT	
KÖZMŰVEK		
	VÍZ VEZETÉK	
	NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK	
	20 KV ELEKTROMOS LÉGVEZETÉK	
INTÉZMÉNYEK		
	IGAZGATÁSI KÖZPONT	
	OKTATÁSI KÖZPONT	
	MŰVELŐDÉSI KÖZPONT	
	EGYHÁZI KÖZPONT	
	SPORT KÖZPONT	
	EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT	
	TEMETŐ	
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ	
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG FUNKCIÓJA	SZINT- SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TER.	1,5
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET	1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET	1,0

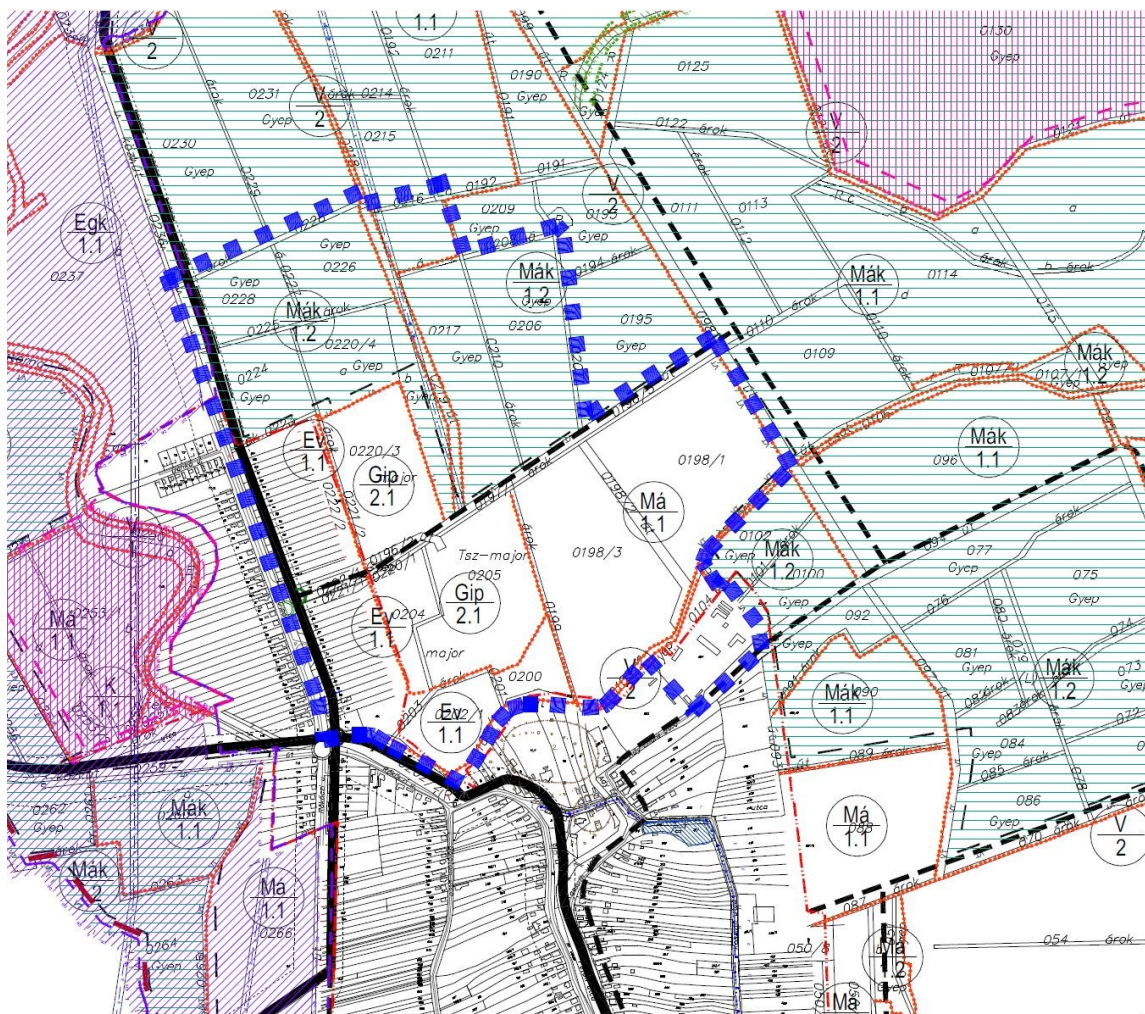


Tervezési terület határa



## 1.6.1.2. Hatályos szabályozási tervhez tartozó külterületi szabályozás részlete

### Tervezési terület bemutatása



JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA

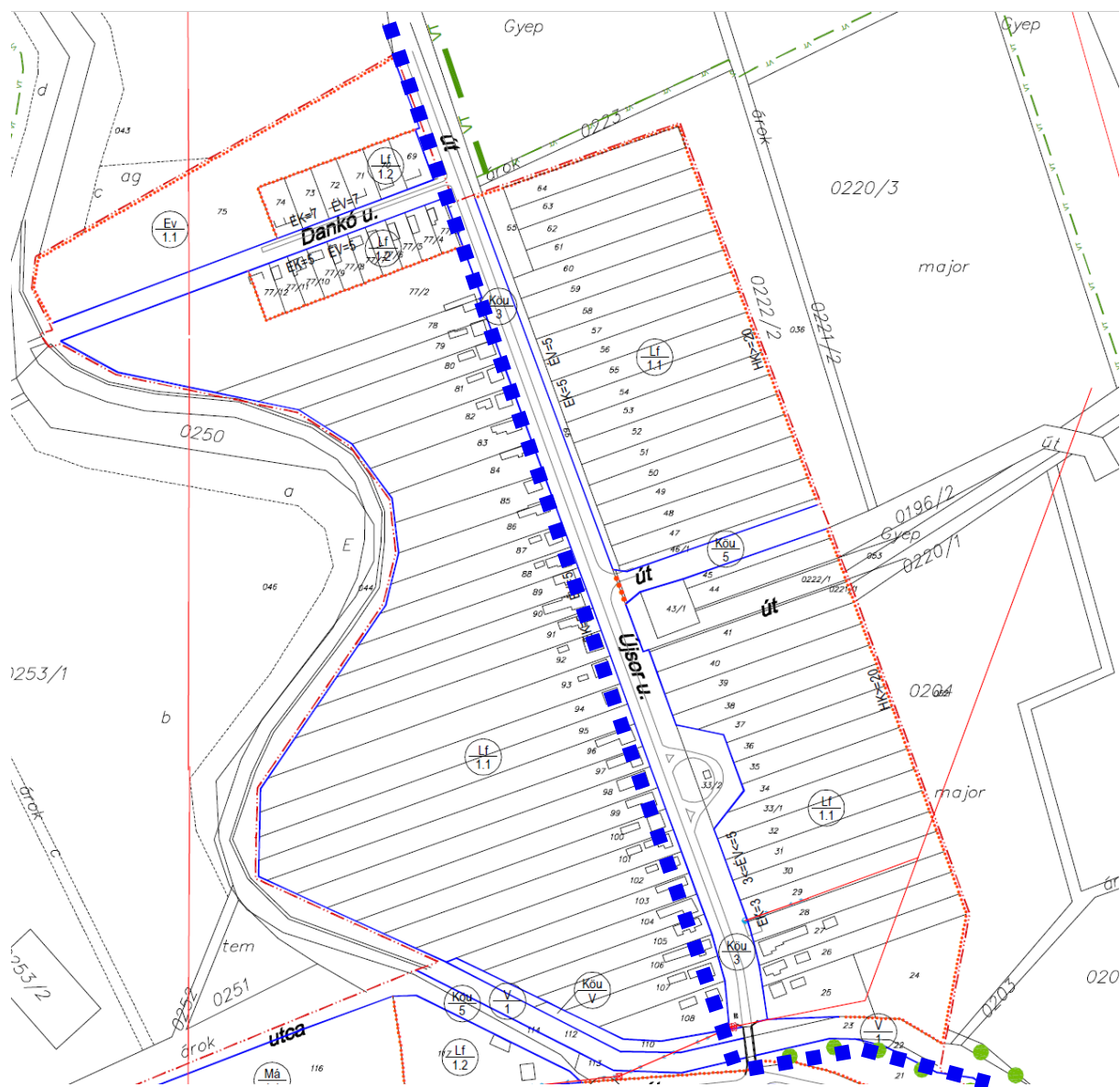
HÁLÓZATI ELEMOK	
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT ORSZ. MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT /Kou-3/
	KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT /KOU-6/
	SZINTBENI FORGALMI CSOMÓPONT
	ELEKTROMOS Vezeték
	VÍZVETETÉK
	SZENNYVÍZVETETÉK

SZABÁLYOZÁSI ELEMOK	
	ÖVEZETI HATÁR
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA /20 m/
	VÉDELEMRE TERVEZTT TÁJVÉDELMI KÖRZET HATÁRA
	VÉDELEMRE TERVEZTT TÁJVÉDELMI KÖRZET TERÜLETE
	NATURA 2000 - KIEMELT JELENTŐSÉGŰ KÜLÖNLEGES TERMÉSZET-MEGŐRZÉSI TERÜLET
	NATURA 2000 - KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLET
	TERMÉSZETI TERÜLET
	BELVIZES TERÜLET



Tervezési terület határa

### 1.6.1.3. Hatályos szabályozási tervhez tartozó belterületi szabályozási részlete





JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA
SZABÁLYOZÁSI ELEMEL	
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁR
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET
	HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT FA, FASOR
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	MŰEMLEK
	MŰEMLEK TELKE
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL

SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	SZABÁLYOZÁSI JEL
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
Vt - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	
Kp - KÖZPARK	
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET	
Mā - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Ev - ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Kōu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENG. LEGNAYGOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)
5	MEGENG. LEGNAYGOBB ÉP. MAGASSÁG (M)
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	O 20 4,5 1200
	O 40 6,0 1200
	SZ 40 7,5 2000
	SZ 10 7,5 5000
	O 25 4,5 800
	SZ 30 6,0 1000
	SZ 40 7,5 2500
	SZ 20 7,5 10000
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZOLG.ÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ
	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET SZÁNTÓ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZFOLY. MEDRE ÉS PARTJA
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZOLGÁLÓÚT
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT
	ZÖLDTERÜLET KÖZPARK
	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ
	VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYILT CSAT. MEDRE ÉS PARTJA
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK SZINTTERÜLETSŰRÜSÉGE	
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TER.
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET
SZINTTER. SŰRÜSÉG	
0,4	
2,0	
1,0	
1,0	



Tervezési terület határa

### 1.6.1.4. Hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) bemutatása

A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírásai a következők:

#### 11. §

##### Ipari gazdasági területek

- (1) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 20 § (4) bekezdés szerint.
- (2) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciók az OTÉK 20 §. (5) bekezdés szerint, kivéve a 2. pontot, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek nem helyezhetők el. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.
- (3) A Gip/1..funkcionális övezet sajátos előírásai:  
Az övezetekben a termelői állattartás nem megengedett
- (4) A Gip/2 övezet sajátos előírásai:  
Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági, ipari tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, ott újabb állattartó funkciók is elhelyezhetők, amennyiben ahhoz az illetékes szakhatóságok hozzájárulásukat megadják.
- (5) A Gip/1. Gip/2. részben meglévő, illetve tervezett övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.

#### 13. §

##### A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele		beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %
				szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m <sup>2</sup>		
Egyéb iparterület	Gip 2.1	SZ	SZ	50	50	2500	20	7,5
Gip 2. funkcionális övezet		40						
		2500						

**9. §**  
**Falusias lakóterületek**

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. és 8. pontot, sportépítmény és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
- (4) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető.
- (5) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (7) bekezdés szerint lehetséges.
- (6) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:  
Az Lf/1.. funkcionális övezet előírásai:  
A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.
  1. Lakó és gazdasági udvar zónája
    - Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
    - Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
    - Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
  2. Gazdasági és kert zóna
    - Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
    - A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
    - Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
    - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (7) Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. A lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.
- (8) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.
  - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (7) Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. A lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.
- (8) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott									
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legna- gyobb beépítettség %				
			széles- ség (m)	mély- ség (m)	telek- terület m <sup>2</sup>	zöld- felület %						
Falusias lakóterület	<div><div>Lf</div><div>1.1</div></div> <table><tr><td>O</td><td>20</td></tr><tr><td>4,5</td><td>1200</td></tr></table>	O	20	4,5	1200	0	16	80	1200	50	4,5	20
O	20											
4,5	1200											
<div><div>Lf</div><div>1.</div></div> funkcionális övezet	<div><div>Lf</div><div>1.2</div></div> <table><tr><td>O</td><td>25</td></tr><tr><td>4,5</td><td>800</td></tr></table>	O	25	4,5	800	0	16	50	800	50	4,5	25
O	25											
4,5	800											

## 19. § Mezőgazdasági területek

### (1) Mezőgazdasági területek besorolása:

Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.

Általános mezőgazdasági terület, jele Má.

Korlátozott mezőgazdasági terület, jele Mák.

#### 1. szántó

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint



- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 6.000 m<sup>2</sup> fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 6.000 m<sup>2</sup> alatti terület nem beépíthető.
- Állattartó telepek (új létesítése csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedéllyel). Állattartó telep birtokközpontként önállóan kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.
- Az övezeten belül a településrendezési terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alábbi művelési ágak is: gyümölcsös, erdő a szükséges hatósági engedéllyel.
- Birtokközpontok létesíthetők az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerint.

#### 2. korlátozott használatú gyepterület

- Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett nagyüzemi állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei csak természetes anyagokból a tájhagyományaknak, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával létesíthetők.
- Birtokközpont nem létesíthető.



## 18. § Erdőterületek

- (1) Az erdőterület *erdő céljára szolgáló terület*.
- (2) Az erdőterületek az erdő elsődleges rendeltetése szerint:
- a)  *védelmi célú erdő*
- 1)  *általános véderdő övezet*
- (3) Az erdő egyes rendeltetései egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdőgazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.
- (4) Erdők elsődleges rendeltetését az *erdészeti hatóság* állapítja meg, az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (5) A erdők elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi, megváltoztatása az *erdőgazdasági üzemtervekben* történik, melynek kialakításában a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket figyelembe kell venni, azokat az erdőgazdasági üzemtervekben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.
- (6) Erdő természetbeni megosztáshoz, művelési ágváltoztatáshoz, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételeéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.
- (7) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.
- (8) Erdő telepítése során figyelembe kell venni az *erdőről és az erdő védelméről* szóló 1996. évi LIV. tv-t, továbbá ezen törvény végrehajtására kiadott 29/1997. (IV. 30.) FVM rendelet előírásait.
- (9) Erdőtelepítés csak az erdészeti hatóság által jóváhagyott *erdőtelepítési kivitelezési tervdokumentáció* alapján hajtható végre.

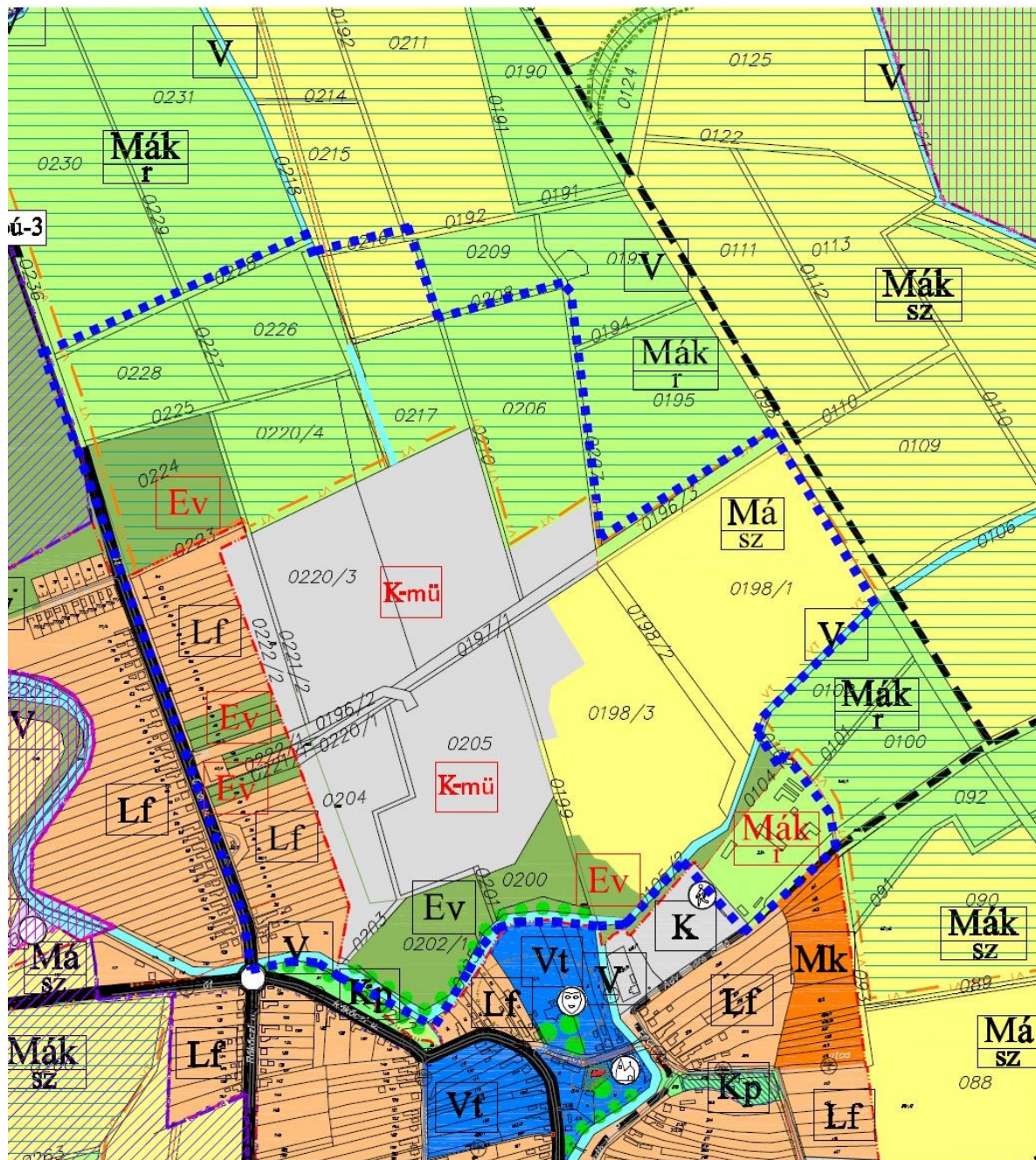
### 1.6.2. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A településrendezési eszközök módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv készítése alapvetően arra irányul, hogy a szarvasmarha telephely tervezett fejlesztéseinek megvalósításához szükséges telephely bővítést és az ennek alapját képező telekalakítás településrendezési feltételeit, ezáltal a szükséges pályázati források elérhetőségének feltételeit megteremtse.

A településrendezési eszközök módosításának alapját a megrendelő által készített beépítési terv képezi, melynek lényegi elemeit a meglévő 400 férőhelyes, valamint 320 férőhelyes termelő istálló meglévővel azonos kubatúrájú és épületszerkezeti megoldású bővítése, valamint egy új, magastetős fejtőház épület létesítése, továbbá az előbbiekhöz kapcsolódó kisebb kiegészítő elemek és létesítmények megvalósítása képezik.

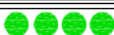
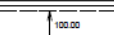


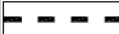
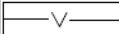









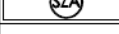
### 1.6.3. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

#### - 1.6.3.1. Javaslat a településszerkezeti terv módosítására



JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	NATURA 2000 - KIEMELT JELENTŐSÉGŰ KÜLÖNLEGES TERMÉSZET-MEGŐRZÉSI TERÜLET
	NATURA 2000 - KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLET
	TERMÉSZETI TERÜLET
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- SZÁNTÓ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER. - GYEP, RÉT, LEGELŐ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- GYÜMÖLCSÖS
	KORLÁTOZOTT MEZŐGAZD. TERÜLET- SZÁNTÓ
	KORLÁTOZOTT MG. TERÜLET- GYEP, RÉT, LEGELŐ
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
	KORLÁTOZOTT HASZN. GAZDASÁGI ERDŐ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	BELVÍZVESZÉLYES TERÜLET
EGYÉB ELEMÉK	
	MŰEMLÉK ÉPÜLET
	MŰEMLÉKI ÉPÜLET TELKE
	HELYI VÉDELEM ALÁ VONT ÉPÜLETEK

	TERVEZETT KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	TERVEZETT KORLÁTOZOTT MG. TERÜLET - GYEP, RÉT, LEGELŐ
	TERVEZETT ERDŐTERÜLET - VÉDELMI

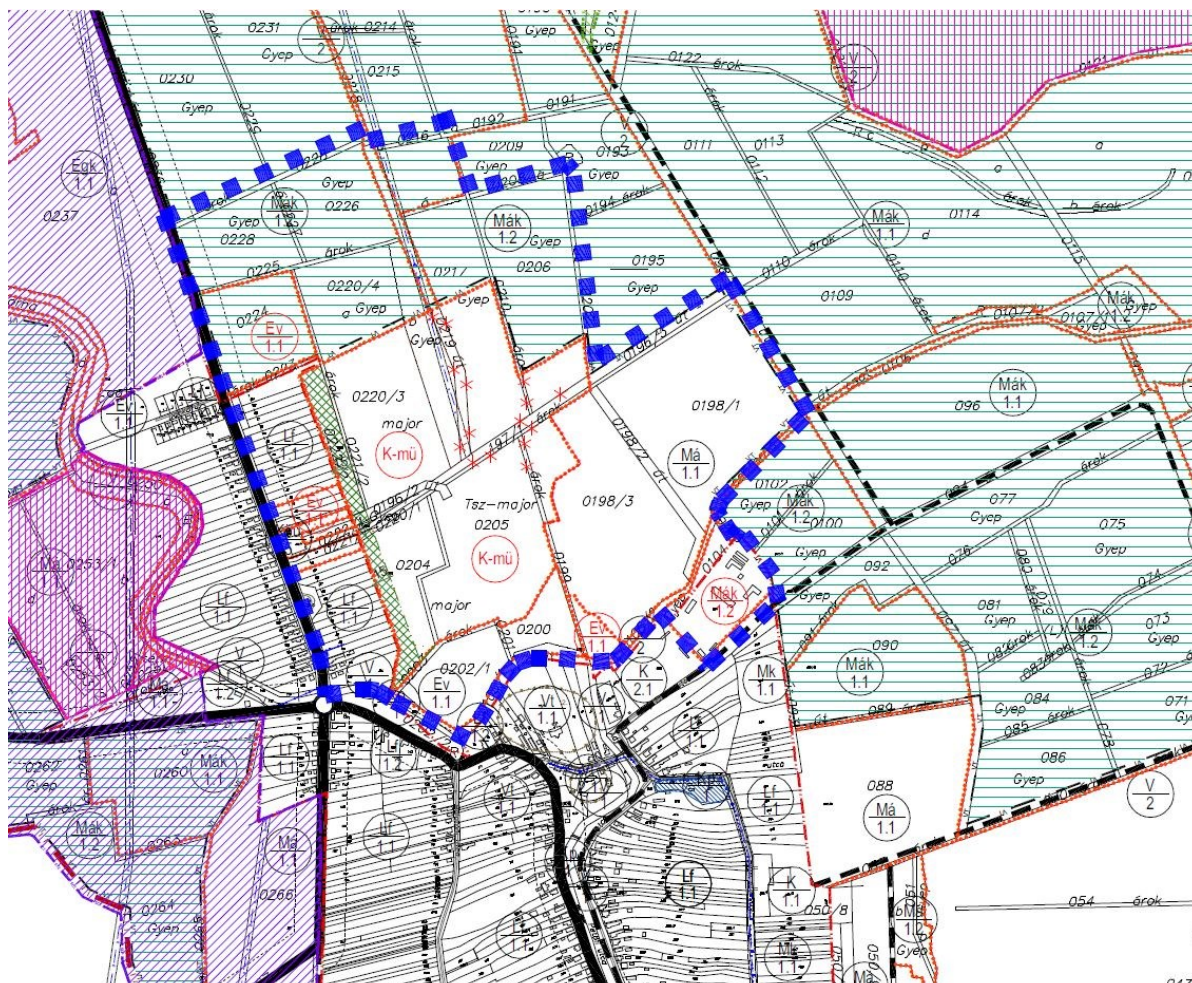
	HELYI VÉDELEM ALÁ VONT FA, FASOR	
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁV. VÉDŐSÁV HATÁRA	
KÖZLEKEDÉS		
	MEGLÉVŐ ORSZÁGOS ÖSSZEKÖTŐÚT	
	TERVEZETT ORSZÁGOS ÖSSZEKÖTŐÚT	
	KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT	
KÖZMŰVEK		
	VÍZ VEZETÉK	
	NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK	
	20 KV ELEKTROMOS LÉGVEZETÉK	
INTÉZMÉNYEK		
	IGAZGATÁSI KÖZPONT	
	OKTATÁSI KÖZPONT	
	MŰVELŐDÉSI KÖZPONT	
	EGYHÁZI KÖZPONT	
	SPORT KÖZPONT	
	EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT	
	TEMETŐ	
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ	
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG FUNKCIÓJA	SZINT- SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TER.	1,5
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET	1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET	1,0



Tervezési terület határa



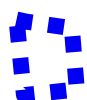
### - 1.6.3.2. Javaslat a szabályozási terv módosítására (összevont bel-és külterület)



JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA
HÁLÓZATI ELEMELK	
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT ORSZ. MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT /Kou-3/
	KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT /KOU-6/
	SZINTBENI FORGALMI CSOMÓPONT
	ELEKTROMOS VEZETÉK
	VÍZVEZETÉK
	SZENNYVÍZVEZETÉK

Kötelező megszüntető jel

Szabályozási szélesség



Tervezési terület határa

SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	ÖVEZETI HATÁR
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA /20 m/
	VÉDELEMRE TERVEZETT TÁJVÉDELMI KÖRZET HATÁRA
	VÉDELEMRE TERVEZETT TÁJVÉDELMI KÖRZET TERÜLETE
	NATURA 2000 - KIEMELT JELENTŐSÉGŰ KÜLÖNLEGES TERMÉSZET-MEGŐRZÉSI TERÜLET
	NATURA 2000 - KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLET
	TERMÉSZETI TERÜLET
	BELVIZES TERÜLET

TERVEZETT KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETE

TERVEZETT VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ

TERVEZETT KORL. HASZN. MEZ. GAZD. TER. GYEP

A TELEK KÖTELEZŐEN ZÖLDFELÜLETI CÉLRA HASZNÁLANDÓ TERÜLETE



SZABÁLYOZÁS								
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT								
<table><tr><td>1</td><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>2a;2b</td><td>5</td><td>6</td></tr></table>	1	3	4	2a;2b	5	6	SZABÁLYOZÁSI JEL	
1	3	4						
2a;2b	5	6						
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS							
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET								
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET								
EV, E GK - ERDŐTERÜLET /VÉDERDŐ, GAZDASÁGI ERDŐ/								
Má - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET								
Mák - KORLÁTOZOTT MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET								
Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET								
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET								
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS							
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL							
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS							
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)							
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (M)							
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)							

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
<div>Má 1.1</div>	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER. SZÁNTÓ	<div>Má 1.2</div> ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER. GYEP
<div>Mák 1.1</div>	KORL. HASZ. MEZŐGAZD. TER. SZÁNTÓ	<div>Mák 1.2</div> KORL. HASZN. MEZ. GAZD. TER. GYEP
<div>Mk 1.1</div>	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZD. TER. ZÁRTKERT, BEÉPÍTHETŐ	<div>Mk 1.2</div> ÁLTALÁNOS MEZŐGAZD. TER. ZÁRTKERT, NEM BEÉPÍTHETŐ
<div>Ev 1.1</div>	VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ	<div>Ev 1.2</div> VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ MEZŐVÉDŐ ERDŐSÁV
<div>Egk 1.1</div>	KORLÁTOZOTT HASZNÁLATÚ GAZDASÁGI ERDŐ	<div>K 1.1</div> KÜLÖNLEGES TERÜLET TEMETŐ
<div>V 1</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZF. MEDRE ÉS PARTJA	<div>V 2</div> VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYÍLT CSATORNÁK MEDRE ÉS PARTJA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
<div>Lf 1.1</div>	<div>O 20 4,5 1200</div>	<div>Lf 1.2</div> <div>O 25 4,5 800</div>
<div>Vt 1.1</div>	<div>O 40 6,0 1200</div>	<div>Vt 1.2</div> <div>SZ 30 6,0 1000</div>
<div>Gip 1.1</div>	<div>SZ 40 7,5 2000</div>	<div>Gip 2.1</div> <div>SZ 40 7,5 2500</div>
<div>K 1.1</div>	<div>SZ 10 7,5 5000</div>	<div>K 2.1</div> <div>SZ 20 7,5 10000</div>

### 1.6.3.3. Javaslat a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítására

A beépítési javaslat kidolgozott, melynek alapulvételével, a rendelkezésre álló adatok alapján a szabályozási javaslat kialakítható.

A HÉSZ szöveges előírásainak módosítási javaslata a következő:

- (1) **K-mű** építési övezet területe a mezőgazdasági termelési és állattartó telepek, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására (különösen gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-mű** építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendelkezésű főépítményt kiszolgáló épületenként legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.
- (3) A **K-mű** építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendelkezésű épület megtartható, felújítható, korszerűsíthető és egy alkalommal legfeljebb nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülettel bővíthető.
- (4) A **K-mű** építési övezetek területén csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő és a használat jellegéhez igazodó raktár és legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- (5) A technológia miatt szükséges toronyszerű építmények legmagasabb pontja 30,0 méter lehet.
- (6) A **K-mű** építési övezetek szabályozási határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/ mélysége (m)	
2	K-mű	szabadon álló	7,5	40	2000	-/-	40

\*Az építmény megengedett legmagasabb pontja a technológiai építmények esetén legfeljebb 30 méter.

## 1.7. Magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

### Magasabb szintű tervek elhatározásai, övezetei

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT), a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály: **Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés által jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023.(II.24.) önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT) alapján készült.**

A település igazgatási területét az alábbi területfelhasználási kategóriák érintik:

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

A Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (VI.26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a tervezési terület a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába tartozik.










A hatályos Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei területrendezési terve – Térségi szerkezeti terv (MTTrT) jelmagyarázat























## JELMAGYARÁZAT

### si kategóriák



	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Sajátos területfelhasználású térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség







### Műszaki infrastruktúra elemei














Országos jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózatok  
és egyedi építmények



	Gyorsforgalmi út - meglévő
	Gyorsforgalmi út - tervezett
	Főút - meglévő
	Főút - tervezett
	Nagysebességű vasútvonal - tervezett
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
	Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
	Határkikötő - meglévő
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
	Földgázszállító vezeték - meglévő
	Kőolajszállító vezeték - meglévő
	Termékvezeték - meglévő
	VTT-tározó - meglévő
	VTT-tározó - tervezett
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő
	Országos jelentőségű csatorna - meglévő
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
	Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő

Térségi jelentőségű  
műszaki infrastruktúra-hálózat  
és egyedi építmények





	Térségi szerepű összekötő út - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - tervezett

	Egyéb mellékút - meglévő
	Egyéb mellékút - tervezett
	Országos vasúti mellékvonal - meglévő
	Országos vasúti mellékvonal - tervezett
	Térségi repülőtér - meglévő
	Térségi kerékpárútvonal - tervezett



	Térségi kikötő - meglévő
	Térségi kikötő - tervezett
	Kompátkelőhely - meglévő
	Kompátkelőhely - tervezett
	Térségi logisztikai központ - meglévő
	5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
	5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
	Földgázelosztó vezeték - meglévő
	Földgázelosztó vezeték - tervezett
	Térségi hulladékkezelők - meglévő
	Térségi csatorna

	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó és 10 millió m <sup>3</sup> -nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó és 10 millió m <sup>3</sup> -nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

### Alaptérképi elemek

	Egyéb burkolt út
	Településhatár
	Megyehatárok
	Országhatár

### Tájékoztató elemek

	Erdőtelepítésre javasolt terület
	Településközi összekötő utak - tervezett

## MTRT követelmények vizsgálata, az összhang igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 22. § A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.

Mivel a fejlesztéssel, módosítással érintett terület a települési térség része, és nincs olyan térségi övezeti érintettség, mely a fejlesztés megvalósítását ellehetetlenítené - különös figyelemmel arra, hogy nincs magterületi érintettség – a fejlesztés területrendezési szempontból megvalósítható.

Az Önkormányzat a Telepítési tanulmányterv felhasználhatósága mellett a 419/2021.Korm.rendelet 59.§ -a alapján együttes döntést kell, hogy hozzon új beépítésre szánt terület kijelölése esetén.

### Méptv. követelmények áttekintése

#### **A Méptv. II. fejezet. 7.§ (2) bekezdés pontjának előírása új beépítésre szánt terület kijelöléséhez:**

*„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkereseti vagy közparki funkció ellátására.*

#### **A Méptv. II. fejezet.8.§ pontjának előírása új beépítésre szánt terület kijelöléséhez:**

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni: a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez, b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

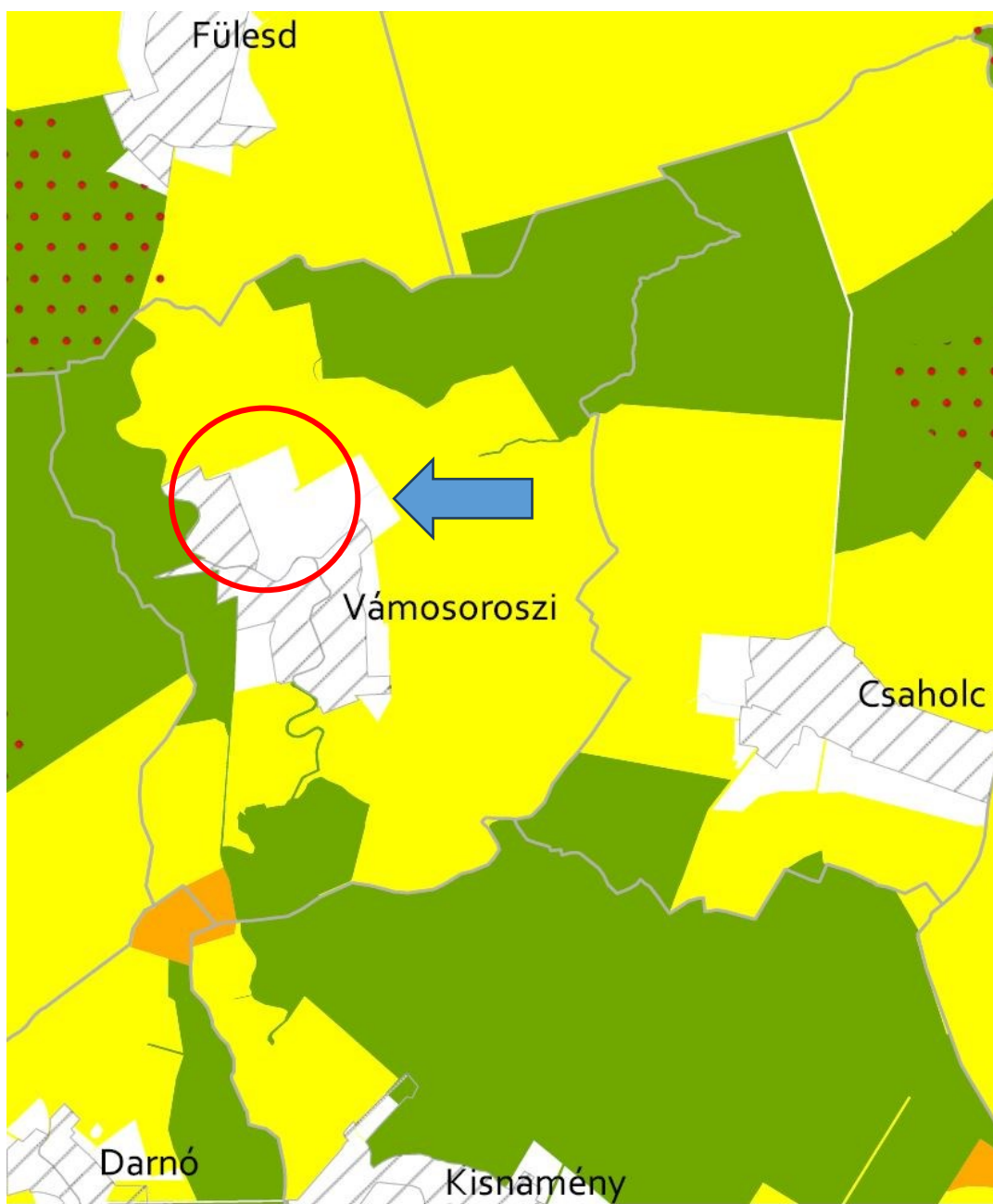


*(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken, c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz, d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.*

*(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.*

Egyértelműen rögzíthető, hogy **új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor, illetve a kialakult állapot miatt a településrendezés szempontjából új beépítésnek szántnak minősülő meglévő telephelyi területek azonosíthatók.** Előbbiek miatt indokolt az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatosan az Méptv. megfelelés és az MaTrT 12. §-nak való megfelelés együttes döntésben történő igazolása, valamint a biológiai aktivitásérték pótlásának kötelezettsége is feladatként jelentkezik.

## Ökológiai hálózat övezetei



### JELMAGYARÁZAT

Ökológiai hálózat magterületének övezete



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



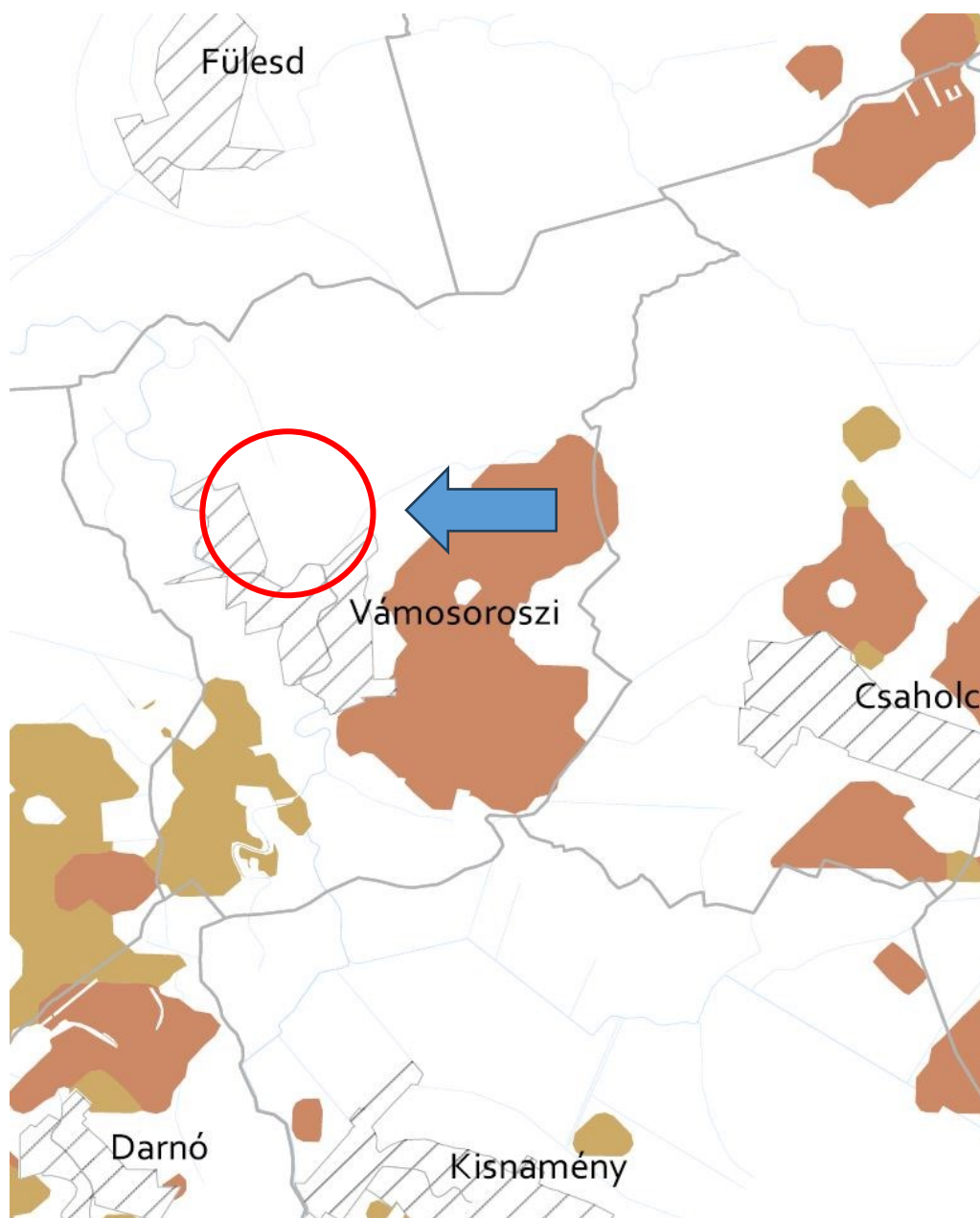
Ökológiai hálózat puffterületének övezete



### Az ökológiai hálózat övezeti érintettségének értékelése:

Az ökológiai hálózat övezetei a közigazgatási területen érintettek, a tervezési terület viszont az ökológiai hálózat puffterületének övezetével érintett.

## Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



### JELMAGYARÁZAT

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete  
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

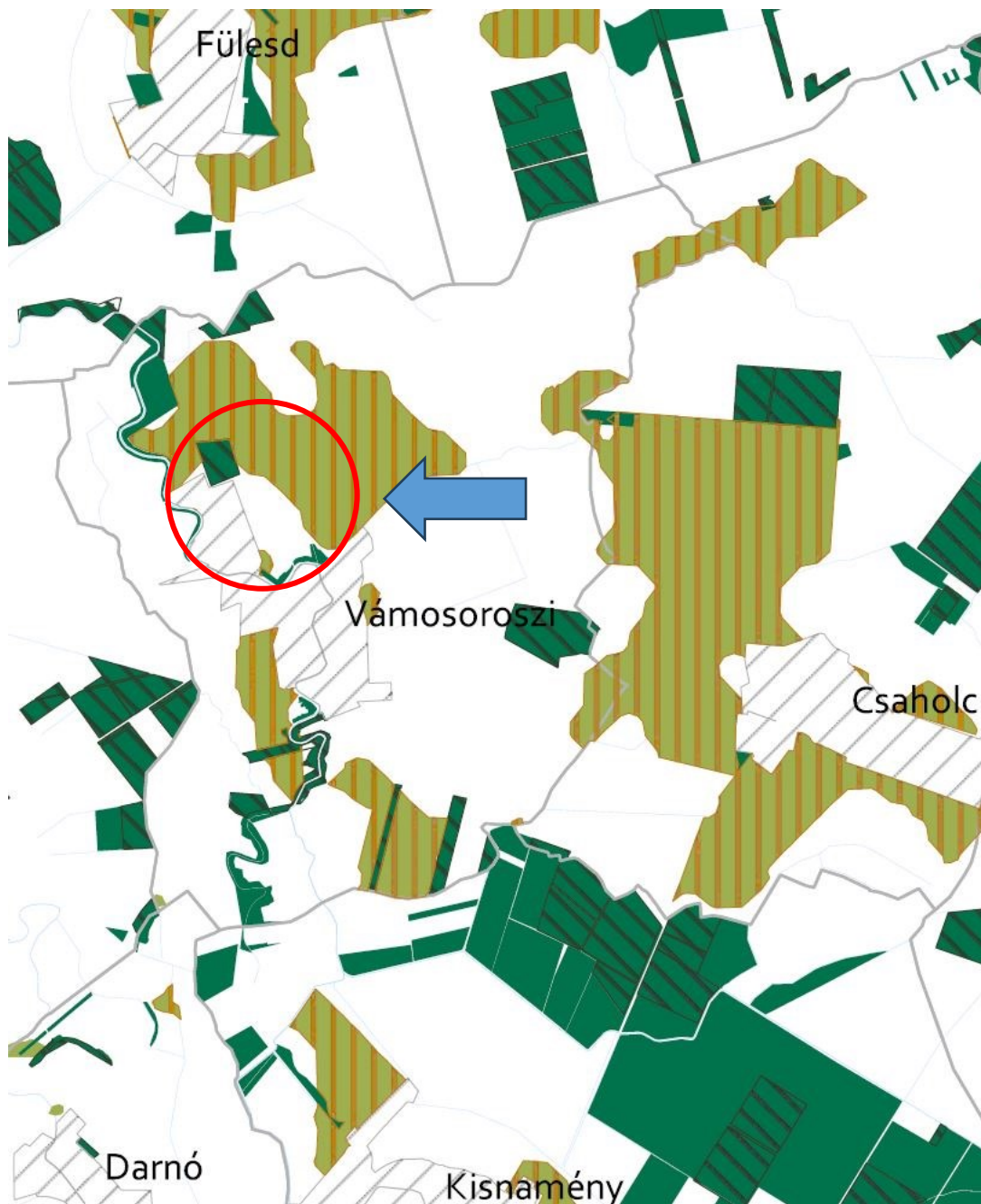


### A kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezeti érintettségének értékelése:

A kiváló és jó termőhelyi övezetek a közigazgatási területen érintettek, viszont a tervezési területet nem érintik.



## Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



### JELMAGYARÁZAT

Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



### Az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezeti érintettségének értékelése:

Az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt területi övezetek a közigazgatási területen érintettek, a tervezési területet, mint erdők övezete érinti a 11/A erdőrészletű csereterület.

## Tájképvédelmi terület övezete



### JELMAGYARÁZAT

Tájképvédelmi terület övezete



### Tájképvédelmi terület övezeti érintettségének értékelése:

A tájképvédelmi terület övezete a közigazgatási területen érintett, és a tervezési területet is érinti.

9/2019 (VI. 14.) 4.§ MvM rendelet (2) követelménye: A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait

A tervezett településrendezés eszközökben a terület-felhasználás (településszerkezeti terv és leírás) és az építés helyi rendjének egyedi szabályai (helyi építési szabályzat rendelet tervezet és szabályozási tervek) meghatározásra kerülnek.

## Rendszeresen belvízjárta terület övezete



### JELMAGYARÁZAT

Rendszeresen belvízjárta terület övezete



### Rendszeresen belvízjárta terület övezeti érintettségének értékelése:

A rendszeresen belvízjárta terület övezete a közigazgatási területen érintett, és a tervezési területet is érinti.

### 9/2023 (VI. 26.) Mök rendelet és 9/2019 (VI.14) MvM rendelet 9 § (1) követelménye:

A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.



## Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



### Térségi együttműködés terület övezeti érintettségének értékelése:

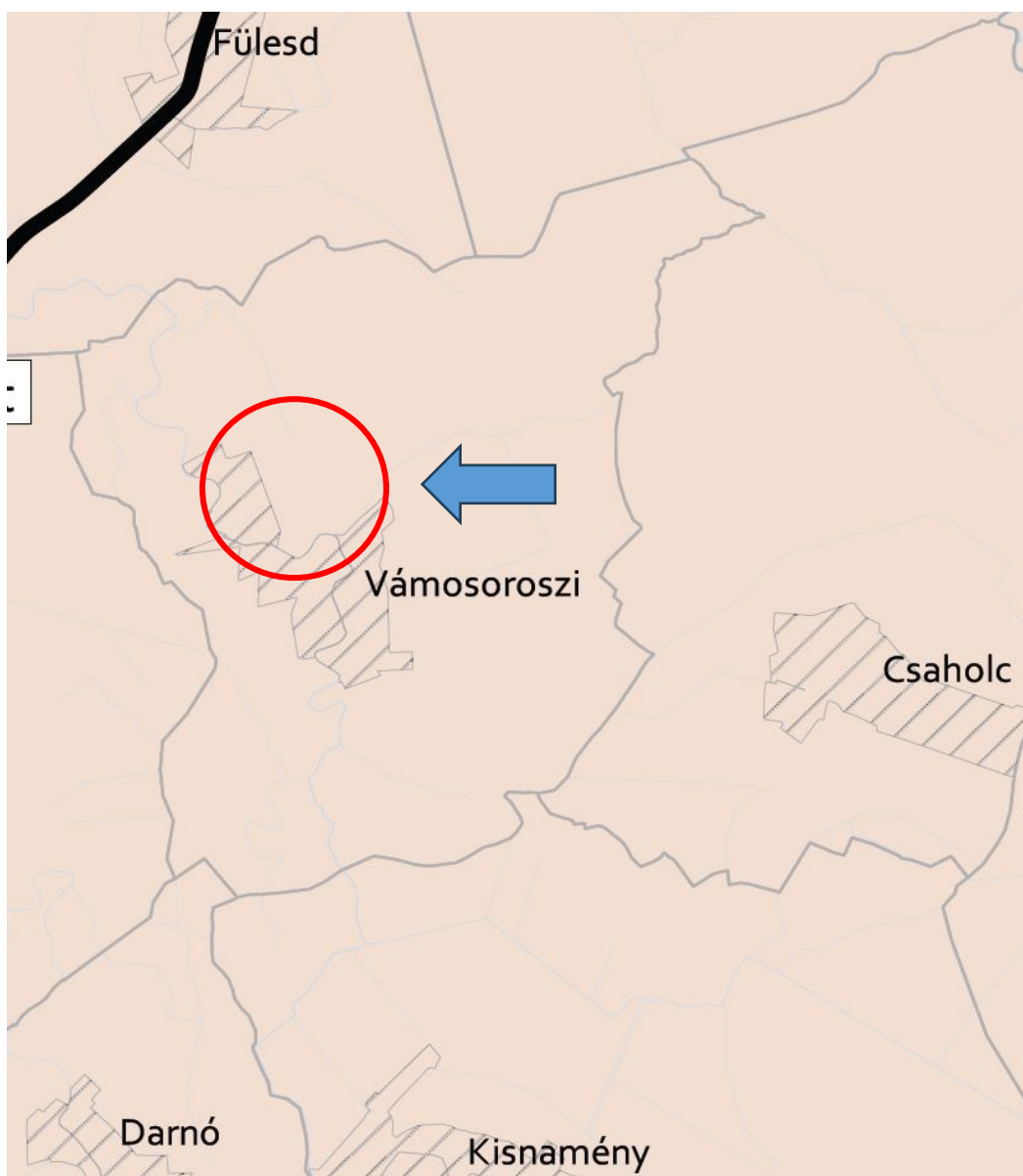
A Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete a közigazgatási területen érintett, és a tervezési területet is érinti.

### JELMAGYARÁZAT

Hagyományosan vidéki település övezete



## Térségi együttműködések övezete



### JELMAGYARÁZAT

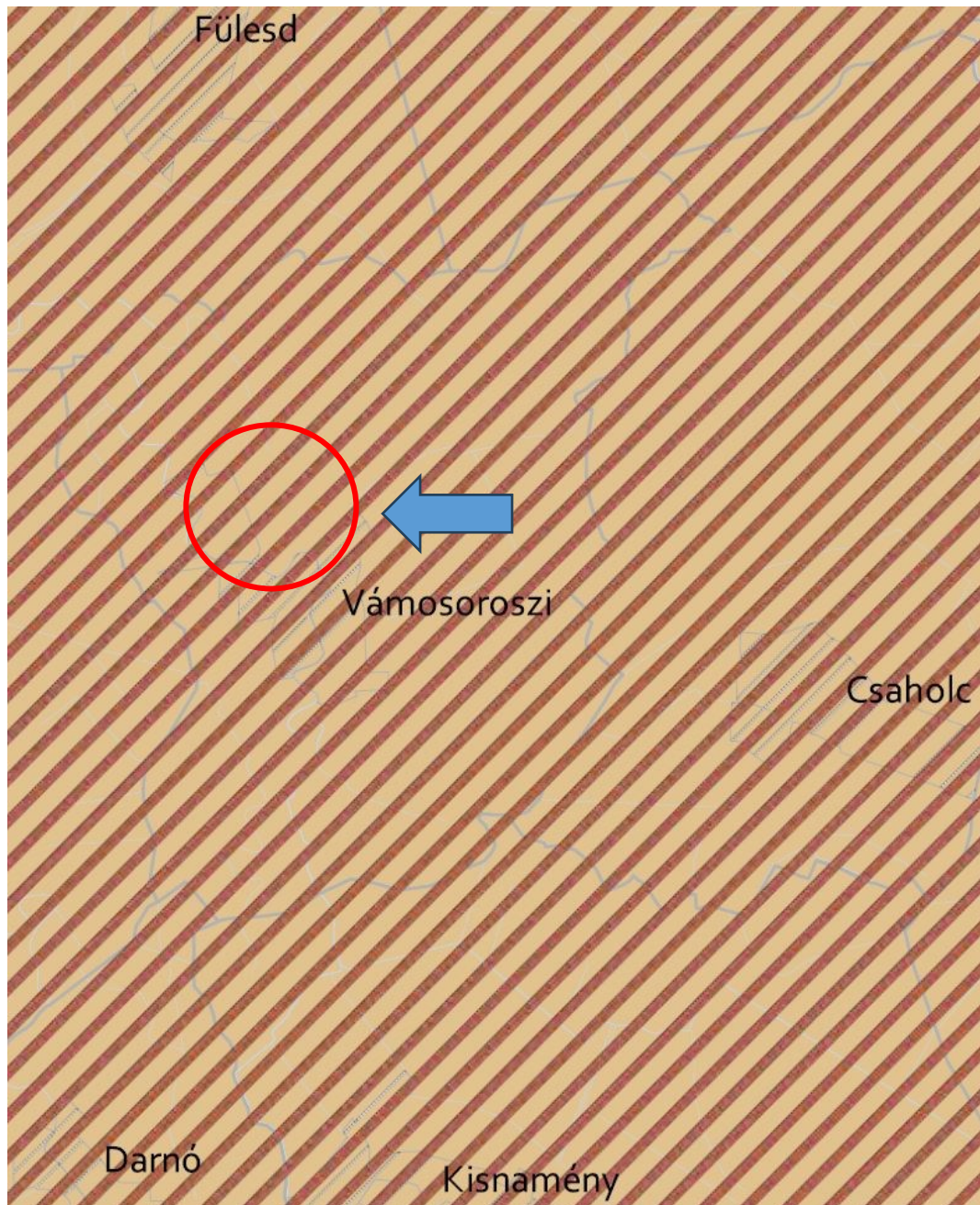
Aprófalvas térség



### Térségi együttműködés terület övezeti érintettségének értékelése:

A Térségi együttműködések övezete a közigazgatási területen érintett, és a tervezési területet is érinti.

## Határon átnyúló együttműködés övezete



### JELMAGYARÁZAT

Határon átnyúló együttműködés övezete



### Határon átnyúló együttműködés terület övezeti érintettségének értékelése:

A határon átnyúló együttműködés övezete a közigazgatási területen érintett, és a tervezési területet is érinti.



## Felső-Tisza menti komplex – és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek



### JELMAGYARÁZAT

Felső-Tisza menti komplex  
tájgazdálkodási és turisztikai övezet



### A Felső-Tisza menti komplex – és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek övezeti érintettségének értékelése:

A Felső-Tisza menti komplex – és nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek övezete a közigazgatási területen érintett, és a tervezési területet is érinti.

**9/2023 (VI. 26.) IX. Fejezet – Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezetek övezete 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.

**Értékelés:**

A fejlesztés jellege alapján, a meglévő épületek bővítését igénylő fejlesztés csak az adott területen hajtható végre. A meglévő épületek vonal menti technológiára épülnek és ennek egyenes vonalú folytatása szükséges a kapacitásbővítés megvalósításához, ami meghatározza a területfelhasználás módját és területi igényeit.

**9/2023 (VI. 26.) IX. Fejezet – Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezetek övezete 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 legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendelkezésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélrózsió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotópálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembevételével kell elvégezni.
- (1) 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 rendelkezésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.

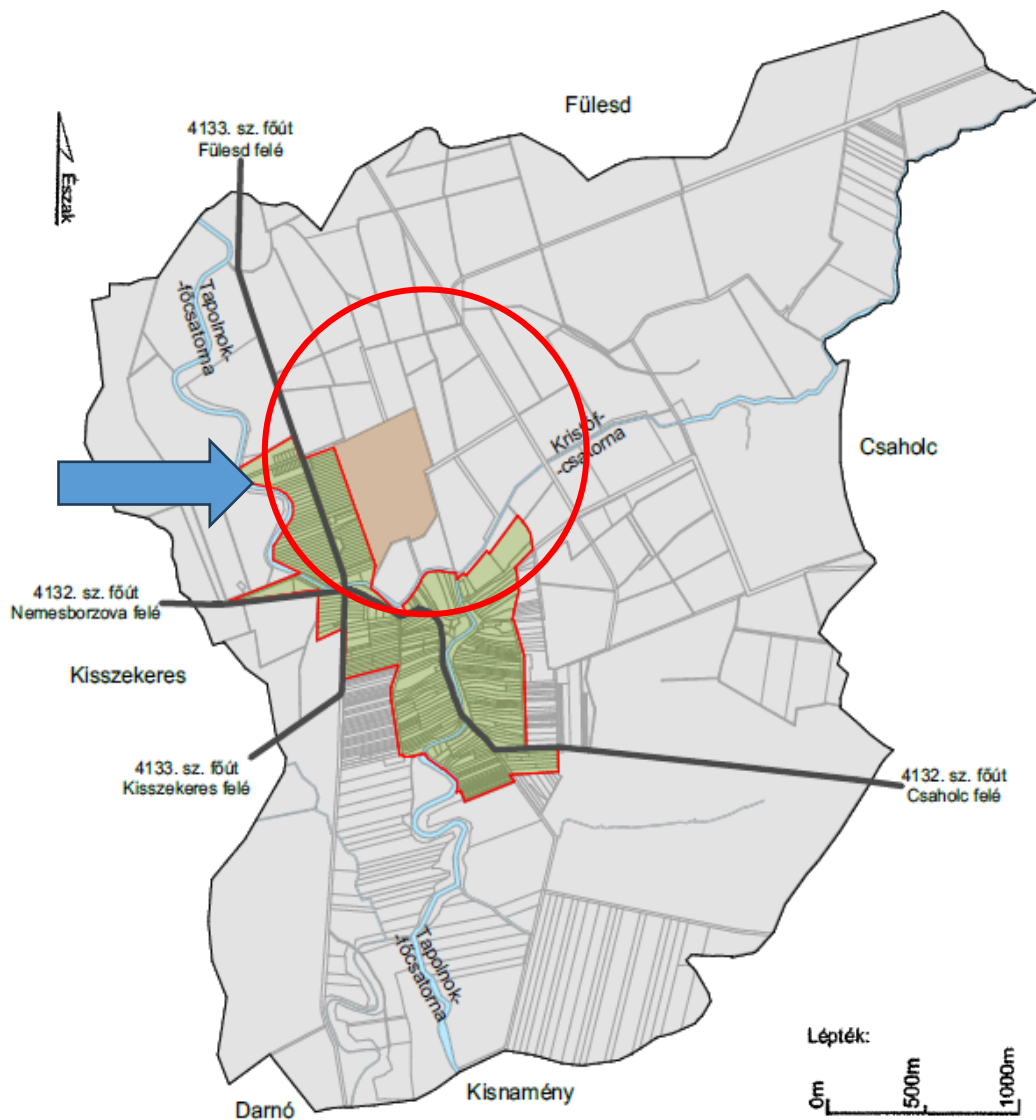
**Értékelés:**

A fejlesztés részeként a telephely bevezető útja mentén új erdőtelepítésekre kerül sor, összesen 11158 m<sup>2</sup> azaz 1,1158 ha területen. A telephely fejlesztése során jelentkező területnövekmény az 1. és 2. jelű fejlesztési terület vonatkozásában 2,34 ha, illetve 5,70 ha, összesen 8,04 ha, melynek 5 %-a 4020 m<sup>2</sup>. Az új erdőtelepítés 11158 m<sup>2</sup> > 4020 m<sup>2</sup>, továbbá annak kijelölésére a fejlesztés környezetében kerül sor, tehát az előírások teljesítésre kerülnek.

## 1.8. Településképi követelmények ismertetése, az azokkal való összhang vizsgálata

1. melléklet a 9/2017 (XII.22.) Önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



### Jelmagyarázat:

- 1. Falusias lakóterületi településrész településközponti funkciókkal (MEGHATÁROZÓ TERÜLET)
- 2. Gazdasági területek
- 3. Beépítésre nem szánt területek
- Vízfelületek (beépítésre nem szánt területek)
- Belterület határa
- Főbb utak



**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 épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. 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 épület homlokzatok világos, pasztell színezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.

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

## **Értékelés:**

A 9/2017 (XII.22.) Településkép védelmi Önkormányzati rendelet alapulvételével a tervezési terület „2. Gazdasági terület” kategóriába tartozik. A településrendezési eszközök módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv készítése során figyelembe vettük a fentiekben bemutatott egyedi építészeti követelmények betartásához szükséges településrendezési szempontokat. A követelmények részletes vizsgálata és betartása a tervezendő létesítményekre irányuló további tervezési szakaszban jelentkezik tervezői és beruházói feladatként.

*Az utcakép, valamint a tájba illesztés vizsgálata a tervezett fejlesztés környezetében és a hatásterületen:*

A tervezett beavatkozások és fejlesztések a telephely keleti, hátsó részén, meglévő állattartó épületek azonos kubatúrájú és anyaghasználatú bővítésével, illetve egy fejőház funkciójú új, az Újsor utca felől a meglévő épületek, illetve építmények által takart formában történő kialakításával valósulnak meg. Előbbiek alapján a fejlesztések a meglévő utcaképet nem érintik, azaz az ilyen értelmű vizsgálat nem releváns. A terület mezőgazdasági, illetve természeti környezet irányából történő láthatósága, építészeti megjelenése a meglévő karakterhez és kialakításhoz képest lényegileg szintén nem változik.

## 1.9. Az új beépítésre szánt terület kijelölése

### 1.9.1. Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges csereterület biztosításának igazolása (1.1.-1.2. jelű fejlesztési területek)

#### 1.9.1.1. Általános információk és adatok

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrTv) vonatkozó előírásainak betartása, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 18.§ szerinti biológiai aktivitásérték pótlás biztosítása is a tervezési feladat részét képezi.

Csereterület hiányában a településrendezés szempontjából új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület vizsgált részének megfelelő 25 % erdőterület biztosítása szükséges az önkormányzat erre irányuló 18/2025.(II.28.) és 19/2025.(II.28.) határozatainak tartalmának megfelelően.

A vonatkozó lényegi előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrTv.) tartalmazza a következők szerint:

#### 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*

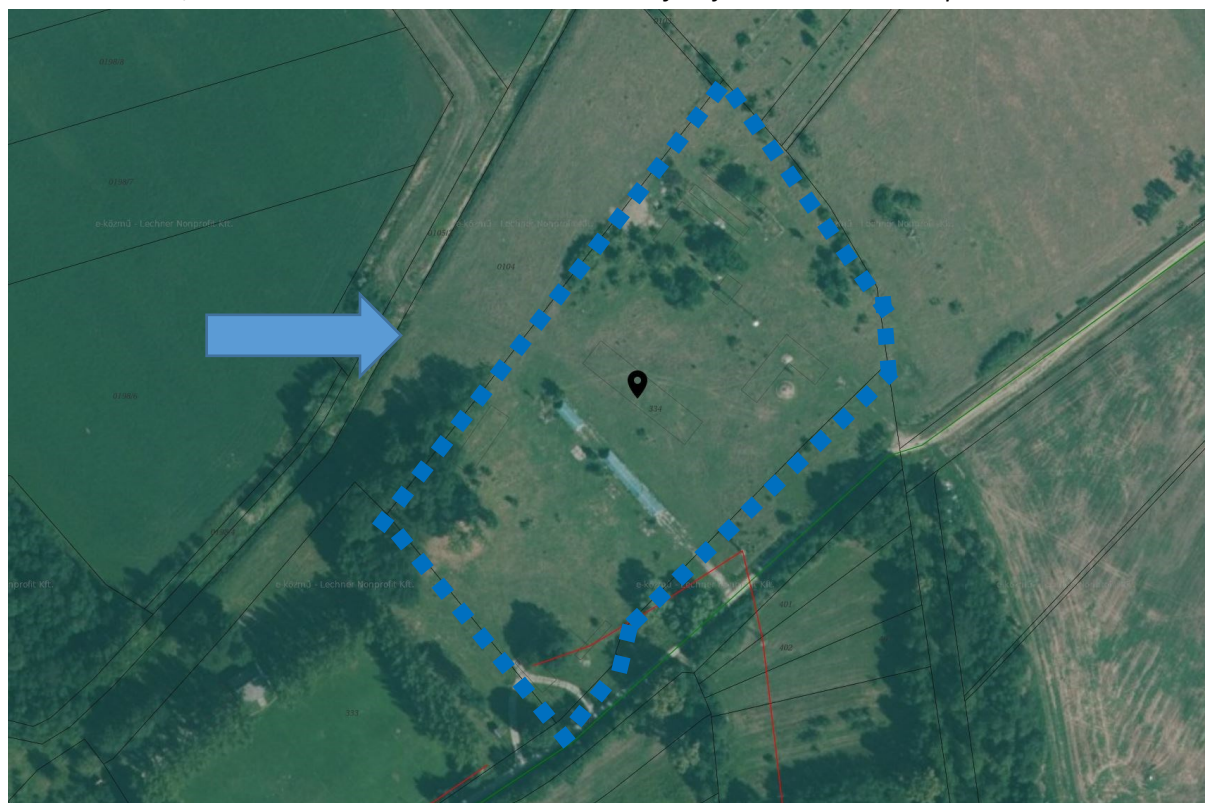
*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként jelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja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

A 334 hrsz.-ú 2,43 ha területű csereterület az e-közmű térképen



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

A 334 hrsz.-ú 2,43 ha területű csereterület 2023-as ortofotója az e-közmű térképen














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



A mepar T4WHH323 blokk adatszolgáltatása a 334 hrsz.-ú telken



### Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

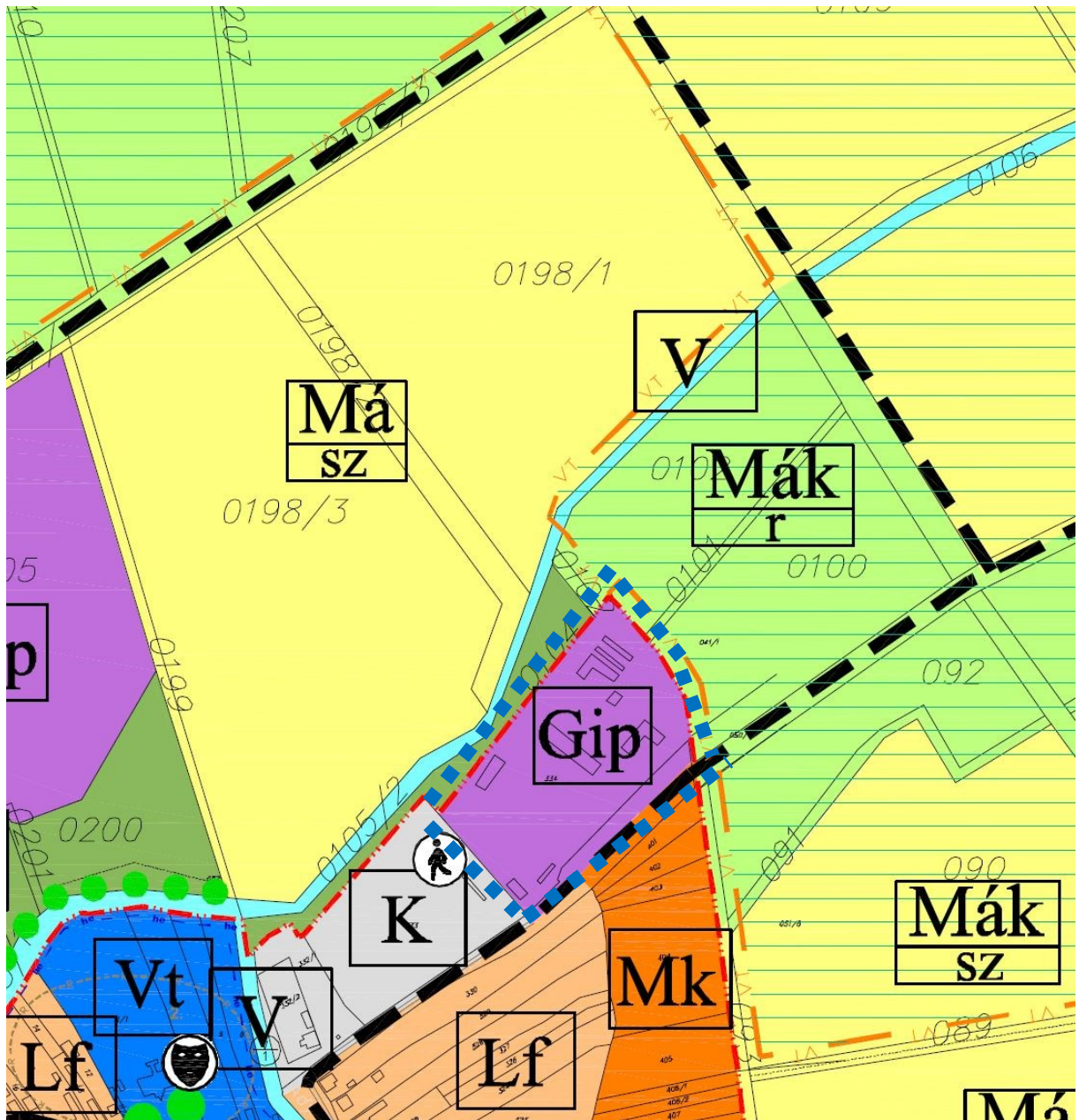
-  Blokkhatár
-  Nem támogatható terület
-  Folyóvíz
-  12%-os lejtő
-  Vízvédelmi sávok
-  AÖP biztonsági sáv
-  Ökológiai határsáv
-  Aktuális évi kezdő BISS fedvény
-  2008. évi támogatható terület
-  Állandó gyepek
-  Erózió veszélyeztetett területek

(Forrás: [www.mepar.hu](http://www.mepar.hu))

Attribútum	Érték
Blokkazonosító	T4WHH323
Érvényesség kezdete	2024-03-01
Érvényesség vége	
Település	Vámosoroszi
Vármegye	Szabolcs-Szatmár-Bereg
Fizikai blokk nagysága	13.3394 ha
Támogatható terület	9.583 ha
Nem támogatható terület	3.7564 ha
12%-nál nagyobb lejtésű terület	0.1737 ha
17%-nál nagyobb lejtésű terület	0.0145 ha
EMVA-MGTE terület a blokkban	0 ha
2008 utáni EMVA-MGTE terület	0 ha
Kedvezőtlen adottságú terület	KAT19
Érzékeny természeti terület	-
Nitrátérzékeny természeti terület	Igen
Nitrátérzékeny terület típusa	Eutro
Vízbázis védelmi terület pontszáma	Nem
Magas természeti értékű területek	Szatmár-Bereg

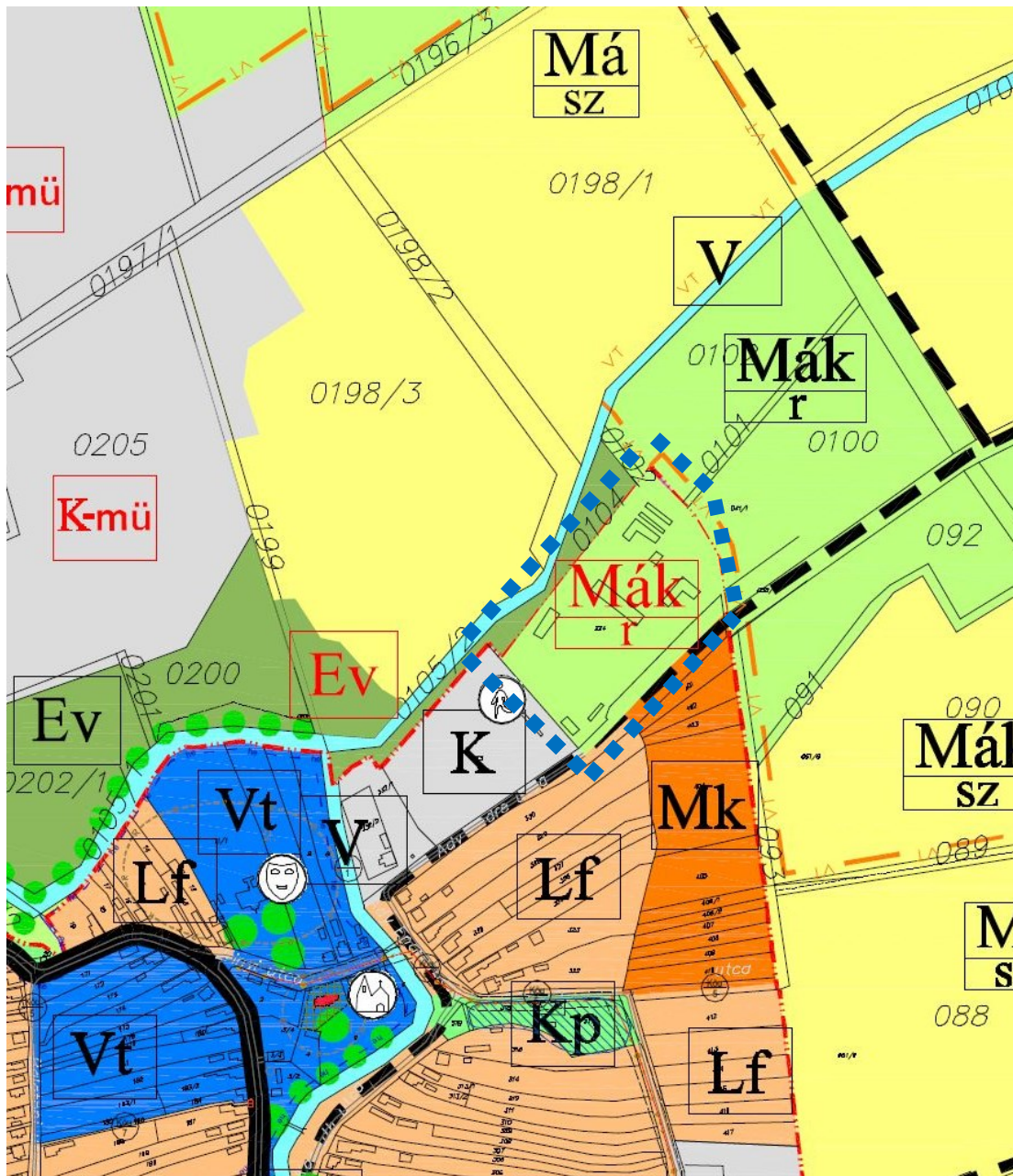
Magas természeti értékű területek zónája		
Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk		Nem
Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk		Igen
MTÉT zóna 1 - Tűzokvédelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 2 - Kék vércse-védelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 3 - Alföldi madárvédelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 4 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 5 - Tűzokvédelmi gyepterület		Nem
MTÉT zóna 6 - Alföldi madárvédelmi gyepterület		Igen
MTÉT zóna 7 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi gyepterület		Nem
MTÉT zóna 8 - Nappali lepkevédelmi gyepterület		Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület		Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület zóna		Nem
Árvíz veszélyeztetett terület		Nem
Szélerózióval veszélyeztetett terület		
Aszály érzékeny terület		Nem
Natura 2000 területre készül fenntartási/fejlesztési terv?		Nem

Hatályos szerkezeti terv kivágata a 334 hrsz.-ú telken a „Gip” övezetben a csereterülettel érintett területen





Tervezett szerkezeti terv kivágata a 334 hrsz.-ú telken a „Mák-r” övezetben a csereterülettel érintett területen


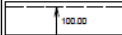

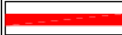
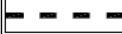
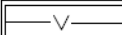












JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	NATURA 2000 - KIEMELT JELENTŐSÉGŰ KÜLÖNLEGES TERMÉSZET-MEGŐRZÉSI TERÜLET
	NATURA 2000 - KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLET
	TERMÉSZETI TERÜLET
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- SZÁNTÓ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER. - GYEP, RÉT, LEGELŐ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- GYÜMÖLCSÖS
	KORLÁTOZOTT MEZŐGAZD. TERÜLET- SZÁNTÓ
	KORLÁTOZOTT MG. TERÜLET- GYEP, RÉT, LEGELŐ
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
	KORLÁTOZOTT HASZN. GAZDASÁGI ERDŐ
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	BELVÍZVESZÉLYES TERÜLET
EGYÉB ELEMÉK	
	MŰEMLÉK ÉPÜLET
	MŰEMLÉKI ÉPÜLET TELKE
	HELYI VÉDELEM ALÁ VONT ÉPÜLETEK

	TERVEZETT KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
	TERVEZETT KORLÁTOZOTT MG. TERÜLET - GYEP, RÉT, LEGELŐ
	TERVEZETT ERDŐTERÜLET - VÉDELMI



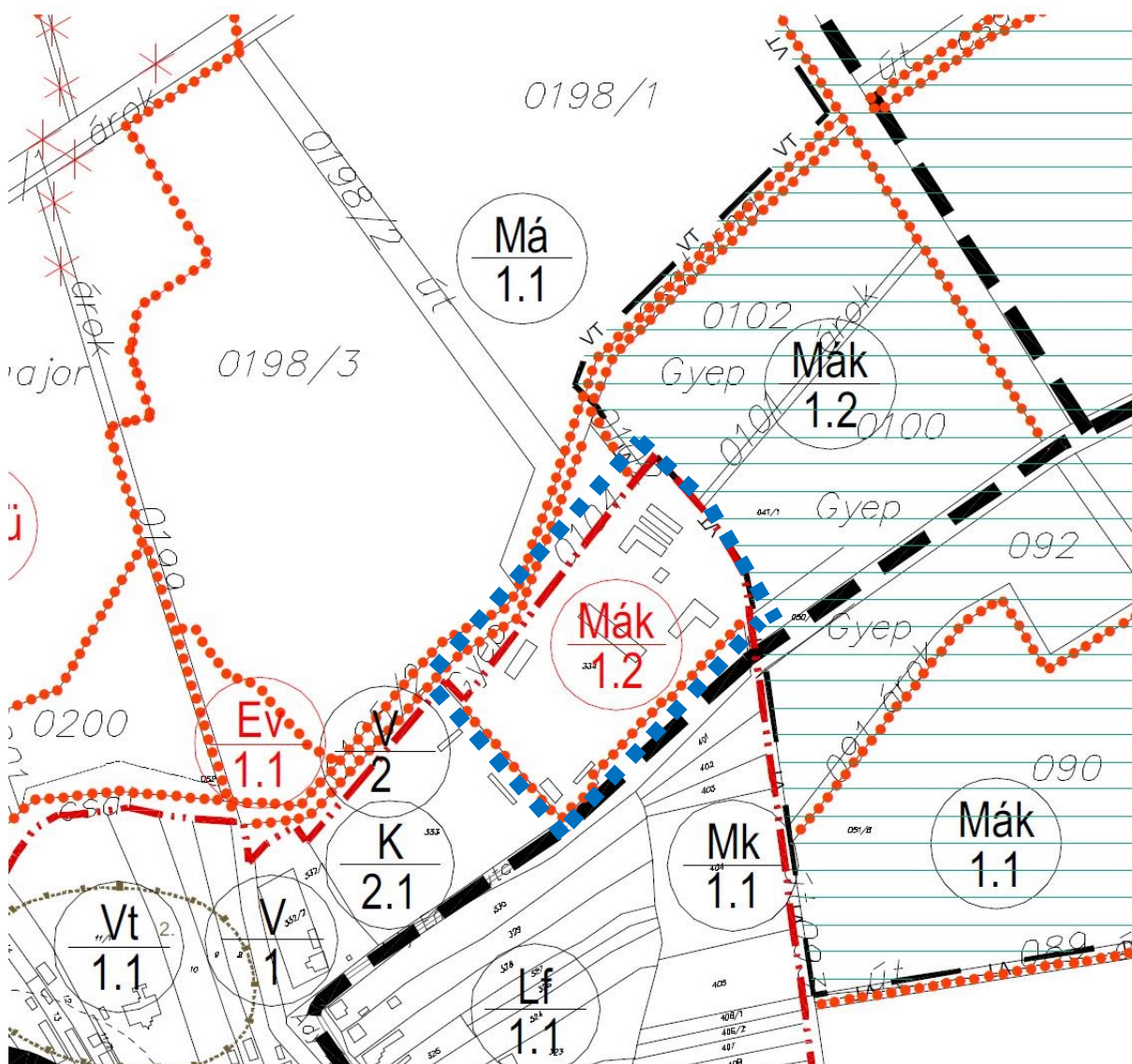
Fejlesztéshez kapcsolódó  
csereterület határa

	HELYI VÉDELEM ALÁ VONT FA, FASOR	
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁV. VÉDŐSÁV HATÁRA	
KÖZLEKEDÉS		
	MEGLÉVŐ ORSZÁGOS ÖSSZEKÖTŐÚT	
	TERVEZETT ORSZÁGOS ÖSSZEKÖTŐÚT	
	KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT	
KÖZMŰVEK		
	VÍZ VEZETÉK	
	NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK	
	20 kV ELEKTROMOS LÉGVEZETÉK	
INTÉZMÉNYEK		
	IGAZGATÁSI KÖZPONT	
	OKTATÁSI KÖZPONT	
	MŰVELŐDÉSI KÖZPONT	
	EGYHÁZI KÖZPONT	
	SPORT KÖZPONT	
	EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT	
	TEMETŐ	
	SZENNYVÍZÁTEMELŐ	
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG FUNKCIÓJA	SZINT- SZINTTERÜLET- SŰRŰSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TER.	1,5
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET	1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET	1,0





Tervezett belterületi szabályozási terv kivágata a 334 hrsz.-ú telken a „Mák 1.2”-es övezetben a csereterülettel



JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA
SZABÁLYOZÁSI ELEMOK	
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁR
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET
	HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT FA, FASOR
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	MŰEMLEK
	MŰEMLEK TELKE
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL
SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	SZABÁLYOZÁSI JEL

1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
Vt - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	
Kp - KÖZPARK	
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET	
Má - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Ev - ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Kou - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (M)
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						
<div>Lf</div> <div>1.1</div>	O	20		<div>Lf</div> <div>1.2</div>	O	25
	4,5	1200			4,5	800
<div>Vt</div> <div>1.1</div>	O	40		<div>Vt</div> <div>1.2</div>	SZ	30
	6,0	1200			6,0	1000
<div>Gip</div> <div>1.1</div>	SZ	40		<div>Gip</div> <div>2.1</div>	SZ	40
	7,5	2000			7,5	2500
<div>K</div> <div>1.1</div>	SZ	10		<div>K</div> <div>2.1</div>	SZ	20
	7,5	5000			7,5	10000
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK						
<div>Kou</div> <div>3</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT			<div>Kou</div> <div>5</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZOLGÁLÓÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZOLG. ÚT			<div>Kou</div> <div>7</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT			<div>Kp</div> <div>1</div>	ZÖLDTERÜLET KÖZPARK	
<div>Mk</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ			<div>Mk</div> <div>1.2</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ	
<div>Má</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET SZÁNTÓ			<div>Ev</div> <div>1.1</div>	VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
<div>V</div> <div>1</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZFOLY. MEDRE ÉS PARTJA			<div>V</div> <div>2</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYÍLT CSAT. MEDRE ÉS PARTJA	
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK SZINTTERÜLETSÜRÜSÉGE						
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG					SZINTTER. SÜRÜSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET					0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TER.					2,0
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET					1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET					1,0



TERVEZETT KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI  
ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETE



TERVEZETT  
VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ  
ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ



TERVEZETT  
KORL. HASZN. MEZ. GAZD. TER.  
GYEP



Fejlesztéshez kapcsolódó  
csereterület határa

HÉSZ-ben leírtak a hatályos „Gip 1.1”-es ipari gazdasági terület övezetre vonatkozóan:

## 11. §

### Ipari gazdasági területek

- (1) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 20 § (4) bekezdés szerint.
- (2) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciók az OTÉK 20 §. (5) bekezdés szerint, kivéve a 2. pontot, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek nem helyezhetők el. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.
- (3) A Gip/1..funkcionális övezet sajátos előírásai:  
Az övezetekben a termelői állattartás nem megengedett
- (4) A Gip/2 övezet sajátos előírásai:  
Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági, ipari tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, ott újabb állattartó funkciók is elhelyezhetők, amennyiben ahhoz az illetékes szakhatóságok hozzájárulásukat megadják.
- (5) A Gip/1. Gip/2. részben meglévő, illetve tervezett övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.

## 13. §

### A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m <sup>2</sup>	zöldfelület %		
Egyéb iparterület  <b>Gip 1.</b> funkcionális övezet	<b>Gip 1.1</b> SZ 40 7,5 2000	SZ	40	50	2000	20	7,5	40

HÉSZ-ben leírtak a tervezett Mák 1.2 korlátozott használatú gyepterület övezetre vonatkozóan:

## 2. **Mák 1.2** korlátozott használatú gyepterület

- Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett nagyüzemi állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei csak természetes anyagokból a tájhagyománynak, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával létesíthetők.
- Birtokközpont nem létesíthető.



### 1.9.1.2. A csereterületet bemutató helyszíni fotók



*A 334 hrsz.-ú 2,43 ha területű csereterület a telekhatár mentén ÉK-i irányban fotózva*



*A 334 hrsz.-ú 2,43 ha területű csereterület a telekhatár mentén DNy-i irányban fotózva*



### 1.9.1.3. Területi mérleg az új beépítést ellensúlyozó csereterület megfelelőségének igazolására - Új beépítés, illetve csereterület bemutatása

#### Új beépítésre szánt területek:

- 0206/1 hrsz.-ú telek telekrész.:	1,06 ha
- 0210 hrsz. árok telekrésze:	0,03 ha
- 0196/3 hrsz. út telekrésze:	0,31 ha
- 0203 hrsz. árok telekrésze:	0,09 ha
- 0199 hrsz. árok telekrésze:	0,04 ha
- 0198/9 hrsz.-ú telek telekrésze:	0,70 ha
<b>Összes telek területe:</b>	<b>2,34 ha</b>

#### Csereterület:

334. hrsz-ú telek telekrésze.: **2,43 ha**

#### Értékelés:

*A csereterületként beépítésre szánt, jelenleg beépítetlen, „Gip 1.1”-es egyéb iparterület övezeti besorolású terület „Ev” védelmi célú erdőterület övezetbe sorolásával, a kivonásra kerülő területet meghaladó mértékű pótlásával a vonatkozó előírások teljesítésre kerülnek. (2,43 ha > 2,34 ha, tehát megfelel)*

### 1.9.2. Új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület vizsgált részének megfelelő 25 % erdőterület biztosítása (2. jelű fejlesztési terület)

#### 1.9.2.1. Általános információk és adatok

Csereterület hiányában a településrendezés szempontjából új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület vizsgált részének megfelelő 25 % erdőterület biztosítása szükséges az önkormányzat erre irányuló 18/2025.(II.28.) és 19/2025.(II.28.) határozatainak tartalmának megfelelően.

A vonatkozó lényegi előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrTv.) tartalmazza a következők szerint:

12.§ (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.

A telephely kialakult állapotának megfelelően, a korábbi „Mák-r” korlátozott mezőgazdasági terület helyett „K-mű” különleges mezőgazdasági üzemi terület övezeti módosításra kerül sor. A telephely bevezető útjának szomszédságában a meglévő „Lf” falusias lakóterület helyett „Ev” védelmi célú erdőterület kerül kialakításra.

*A telephely bevezető útja mellett biztosítandó erdőterületek és a 0198/5 hrsz.-ú 0,63 ha területű erdőterület az e-közmű térképen*




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

A célmegvalósító által erdőtelepítésre felajánlott területek 2023-as ortofotója az e-közmű térképen







## A mepar TU24FJ23 és T6Q3AD23 blokkok adatszolgáltatása



### Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

#### ALAPFEDVÉNYEK

- Helyrajzi szám
- Blokkhatár
- Nem támogatható terület
- Folyóvíz
- 12%-os lejtő
- Vízvédelmi sávok
- Natura2000 területek
- VIZIG Natura

#### ERDŐK

- Aktuális évi kezdő BISS fedvény
- 2008. évi támogatható terület
- NVT erdő

#### GYEPEK

- Állandó gyepek

#### EGYÉB

- Erózió veszélyeztetett területek



Attribútum	Érték	Magas természeti értékű területek zónája	
Blokkazonosító	TU24FJ23	Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk	Nem
Érvényesség kezdete	2025-03-01	Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk	Igen
Érvényesség vége		MTÉT zóna 1 - Tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
Település	Vámosoroszi	MTÉT zóna 2 - Kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
Vármegye	Szabolcs-Szatmár-Bereg	MTÉT zóna 3 - Alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
Fizikai blokk nagysága	1.0658 ha	MTÉT zóna 4 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
Támogatható terület	0.8686 ha	MTÉT zóna 5 - Tűzokvédelmi gyepterület	Nem
Nem támogatható terület	0.1972 ha	MTÉT zóna 6 - Alföldi madárvédelmi gyepterület	Nem
12%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha	MTÉT zóna 7 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi gyepterület	Nem
17%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha	MTÉT zóna 8 - Nappali lepkevédelmi gyepterület	Nem
EMVA-MGTE terület a blokkban	0 ha	MTÉT zóna 9 - Madárvédelmi (szántó) terület	Nem
2008 utáni EMVA-MGTE terület	0 ha	MTÉT zóna 10 - Gyeprezervátum	Nem
Kedvezőtlen adottságú terület	KAT19	Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület	Nem
Érzékeny természeti terület	-	Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület zóna	Nem
Nitrátérzékeny természeti terület	Igen	Árvíz veszélyeztetett terület	Nem
Nitrátérzékeny terület típusa	Eutro	Szélerózióval veszélyeztetett terület	
Vízbázis védelmi terület pontszáma	Nem	NATURA szántó terület	Nem
Magas természeti értékű területek	Nem MTÉT	Aszály érzékeny terület	Nem
		Natura 2000 területre készül fenntartási/fejlesztési terv?	Nem

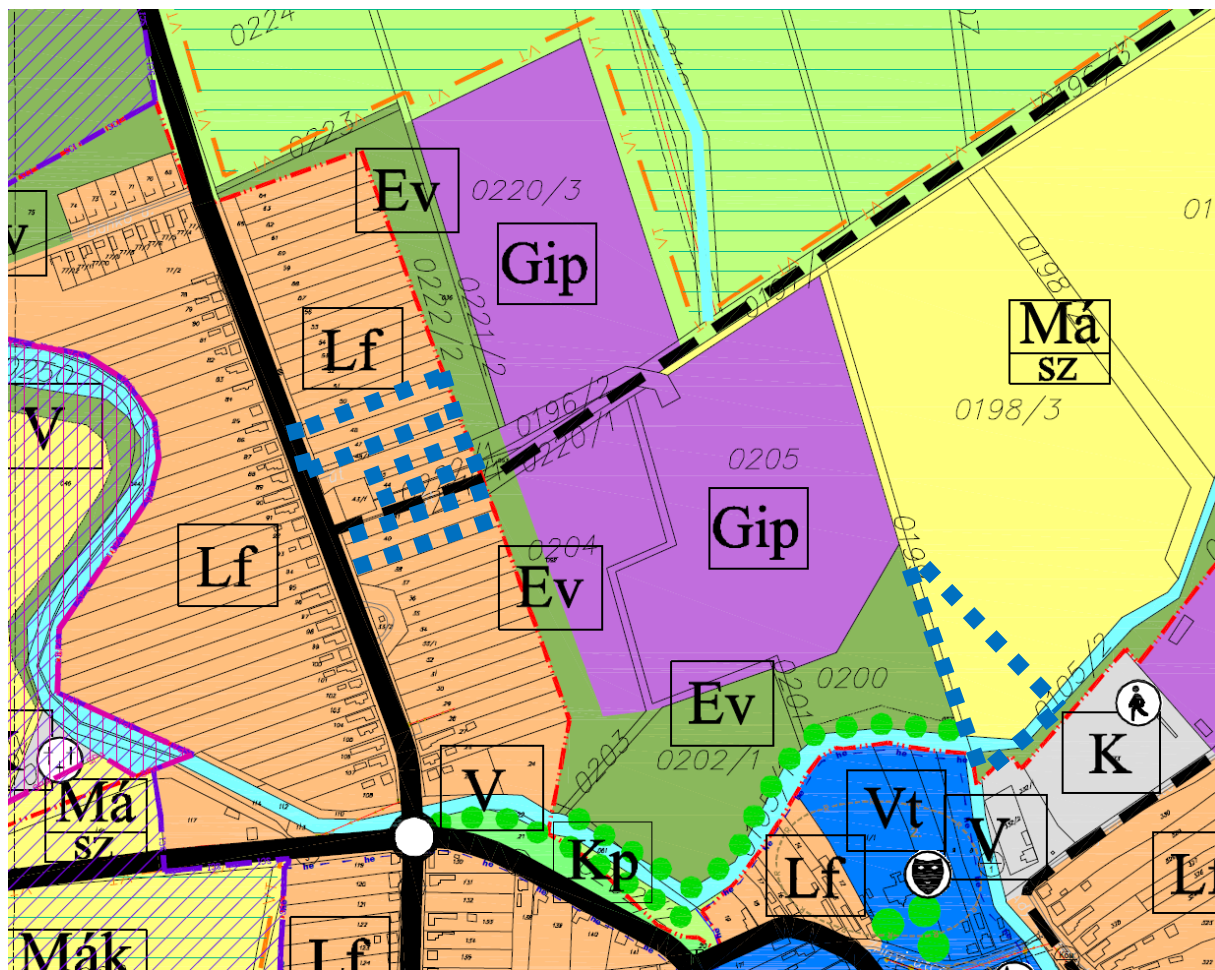


Attribútum	Érték
Blokkazonosító	T6Q3AD23
Érvényesség kezdete	2025-03-01
Érvényesség vége	
Település	Vámosoroszi
Vármegye	Szabolcs-Szatmár-Bereg
Fizikai blokk nagysága	2.7464 ha
Támogatható terület	2.1776 ha
Nem támogatható terület	0.5688 ha
12%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha
17%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha
EMVA-MGTE terület a blokkban	0 ha
2008 utáni EMVA-MGTE terület	0 ha
Kedvezőtlen adottságú terület	Nincs
Érzékeny természeti terület	-
Nitrátérzékeny természeti terület	Igen
Nitrátérzékeny terület típusa	Eutro
Vízbázis védelmi terület pontszáma	Nem
Magas természeti értékű területek	Szatmár-Bereg

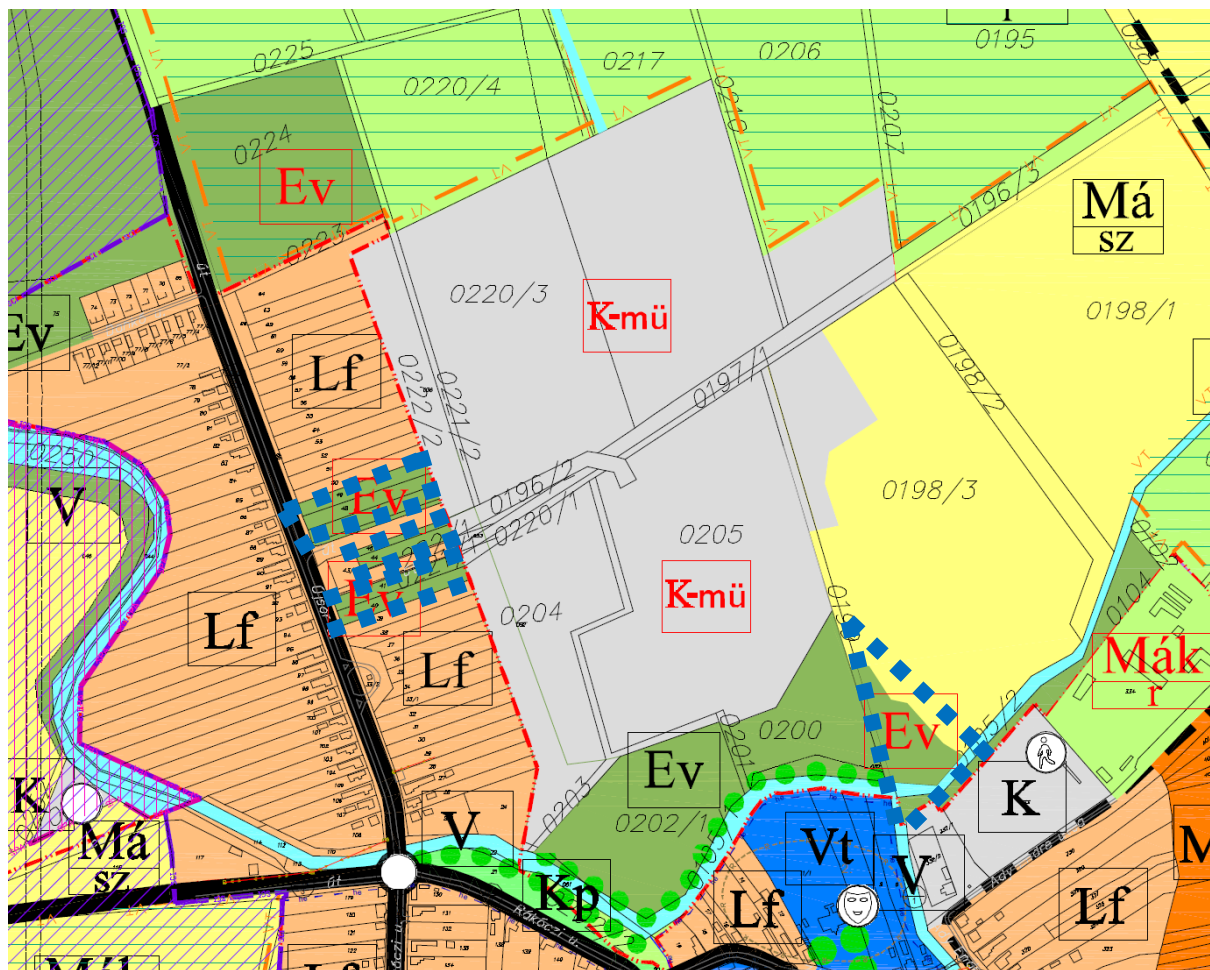
#### Magas természeti értékű területek zónája

Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk	Nem
Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk	Igen
MTÉT zóna 1 - Tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 2 - Kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 3 - Alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 4 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
MTÉT zóna 5 - Tűzokvédelmi gyepterület	Nem
MTÉT zóna 6 - Alföldi madárvédelmi gyepterület	Igen
MTÉT zóna 7 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi gyepterület	Nem
MTÉT zóna 8 - Nappali lepkevédelmi gyepterület	Nem
MTÉT zóna 9 - Madárvédelmi (szántó) terület	Igen
MTÉT zóna 10 - Gyeprezervátum	Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület	Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület zóna	Nem
Árvíz veszélyeztetett terület	Nem
Szélerózióval veszélyeztetett terület	
NATURA szántó terület	Nem
Aszály érzékeny terület	Nem
Natura 2000 területre készül fenntartási/fejlesztési terv?	Nem

Hatályos szerkezeti terv kivágata a 40, 41, 44, 45, 46/1, 47, 48, 49 hrsz.-ú telkeken az „Lf” övezetben érintett területen, valamint a 0198/5 (0198/ 3) hrsz.-ú telken a „Má-sz” övezetben



Tervezett szerkezeti terv kivágata a 40, 41, 44, 45, 46/1, 47, 48, 49 hrsz.-ú telkeken az „Ev” övezetben érintett területen, valamint a 0198/5 (0198/ 3) hrsz.-ú telken az „Ev” övezetben





JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA
SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁR
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET
	HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT FA, FASOR
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
	MŰEMLÉK
	MŰEMLÉK TELKE
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL
SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	SZABÁLYOZÁSI JEL

1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
Vt - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	
Kp - KÖZPARK	
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET	
Má - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Ev - ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Kou - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (M)
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					
<div>Lf</div> <div>1.1</div>	<div>O</div> <div>4,5</div> <div>1200</div>		<div>Lf</div> <div>1.2</div>	<div>O</div> <div>4,5</div> <div>800</div>	
<div>Vt</div> <div>1.1</div>	<div>O</div> <div>6,0</div> <div>1200</div>		<div>Vt</div> <div>1.2</div>	<div>SZ</div> <div>6,0</div> <div>1000</div>	
<div>Gip</div> <div>1.1</div>	<div>SZ</div> <div>7,5</div> <div>2000</div>		<div>Gip</div> <div>2.1</div>	<div>SZ</div> <div>7,5</div> <div>2500</div>	
<div>K</div> <div>1.1</div>	<div>SZ</div> <div>7,5</div> <div>5000</div>		<div>K</div> <div>2.1</div>	<div>SZ</div> <div>7,5</div> <div>10000</div>	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
<div>Kou</div> <div>3</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT		<div>Kou</div> <div>5</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZOLGÁLÓÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZOLG.ÚT		<div>Kou</div> <div>7</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT		<div>Kp</div> <div>1</div>	ZÖLDTERÜLET KÖZPARK	
<div>Mk</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ		<div>Mk</div> <div>1.2</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ	
<div>Má</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET SZÁNTÓ		<div>Ev</div> <div>1.1</div>	VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
<div>V</div> <div>1</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZFOLY. MEDRE ÉS PARTJA		<div>V</div> <div>2</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYÍLT CSAT. MEDRE ÉS PARTJA	
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK SZINTTERÜLETSÜRÜSÉGE					
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG				SZINTTER. SÜRÜSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET				0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TER.				2,0
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET				1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET				1,0



TERVEZETT KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI  
ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETE



TERVEZETT  
VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ  
ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ



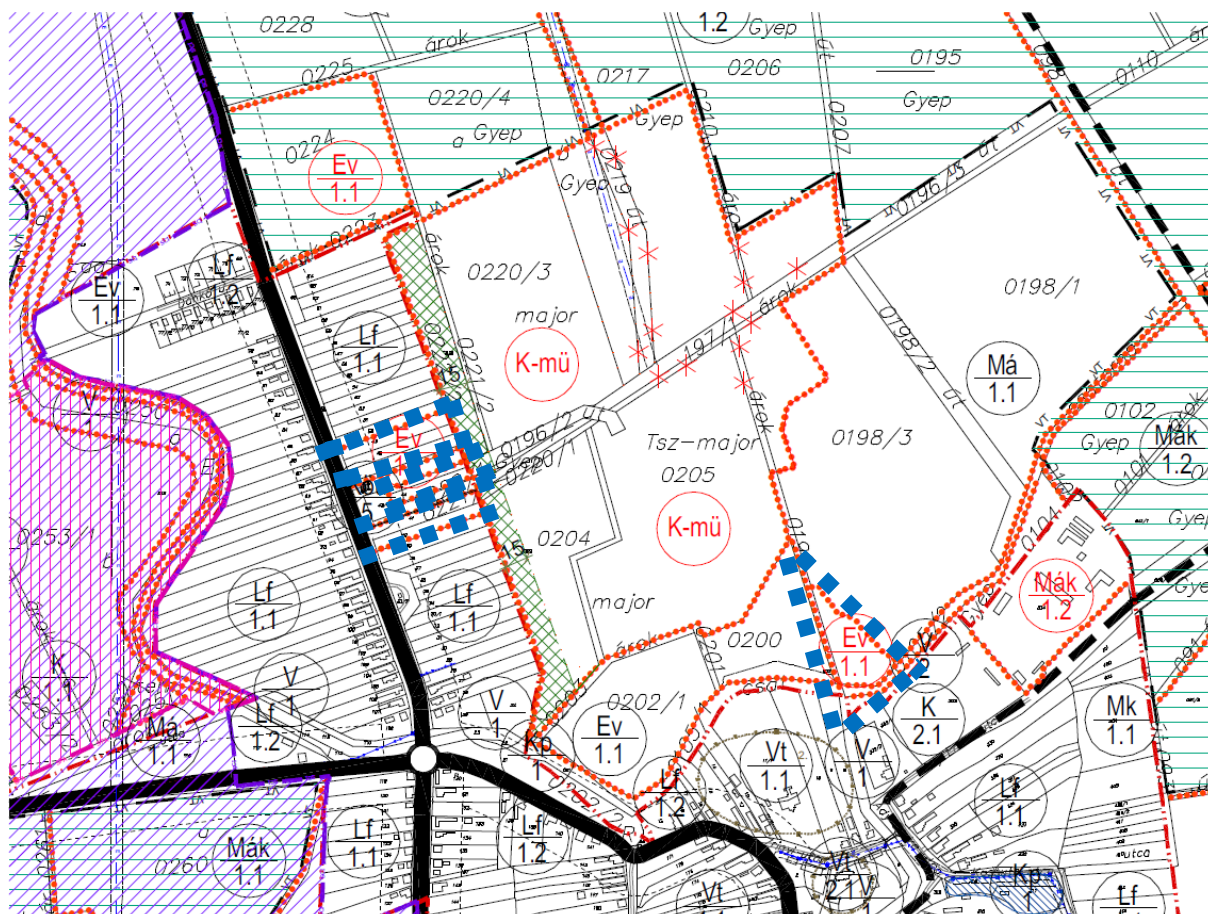
TERVEZETT  
KORL. HASZN. MEZ. GAZD. TER.  
GYEP



Fejlesztéshez kapcsolódó új  
beépítést ellensúlyozó  
erdőterületek határa



Tervezett szabályozási terv kivágata a 40, 41, 44, 45, 46/1, 47, 48, 49 hrsz.-ú telkeken az „Lf 1.1.” falusias lakóterületek övezetben érintett területen, valamint a 0198/5 (0198/ 3) hrsz.-ú telken a „Má 1.1.” szántó övezetben





JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁR
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET
	HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT FA, FASOR
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET
	MŰEMLEK
	MŰEMLEK TELKE
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL
SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	1 3 4 2a,2b 5 6 SZABÁLYOZÁSI JEL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						
<div>Lf</div> <div>1.1</div>	O	20		<div>Lf</div> <div>1.2</div>	O	25
	4,5	1200			4,5	800
<div>Vt</div> <div>1.1</div>	O	40		<div>Vt</div> <div>1.2</div>	SZ	30
	6,0	1200			6,0	1000
<div>Gip</div> <div>1.1</div>	SZ	40		<div>Gip</div> <div>2.1</div>	SZ	40
	7,5	2000			7,5	2500
<div>K</div> <div>1.1</div>	SZ	10		<div>K</div> <div>2.1</div>	SZ	20
	7,5	5000			7,5	10000
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK						
<div>Kou</div> <div>3</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT			<div>Kou</div> <div>5</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZOLGÁLÓÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZOLG.ÚT			<div>Kou</div> <div>7</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT			<div>Kp</div> <div>1</div>	ZÖLDTERÜLET KÖZPARK	
<div>Mk</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ			<div>Mk</div> <div>1.2</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ	
<div>Má</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET SZÁNTÓ			<div>Ev</div> <div>1.1</div>	VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
<div>V</div> <div>1</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZFOLY. MEDRE ÉS PARTJA			<div>V</div> <div>2</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYÍLT CSAT. MEDRE ÉS PARTJA	
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK SZINTTERÜLETSŰRÜSÉGE						
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG					SZINTTER. SŰRÜSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET					0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGETER.					2,0
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET					1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET					1,0

1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
Vt - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGETER.	
Kp - KÖZPARK	
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET	
Ma - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Ev - ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Kou - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (M)
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)



TERVEZETT KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI  
ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETE



TERVEZETT  
VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ  
ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ



TERVEZETT  
KORL. HASZN. MEZ. GAZD. TER.  
GYEP



Fejlesztéshez kapcsolódó új  
beépítést ellensúlyozó  
erdőterületek határa



HÉSZ-ben leírtak a hatályos „Lf 1.1”-es falusias lakóterület övezetre vonatkozóan:

## 9. § Falusias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. és 8. pontot, sportépítmény és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
- (4) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető.
- (5) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (7) bekezdés szerint lehetséges.
- (6) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:  
Az Lf/1.. funkcionális övezet előírásai:  
A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.
  1. Lakó és gazdasági udvar zónája
    - Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
    - Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
    - Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
  2. Gazdasági és kert zóna
    - Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
    - A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
    - Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
    - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (7) Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. A lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.
- (8) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.



HÉSZ-ben leírtak a hatályos „Má” szántó övezetre vonatkozóan:


## **19. § Mezőgazdasági területek**

(1) Mezőgazdasági területek besorolása:

Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.

Általános mezőgazdasági terület, jele Má.

Korlátozott mezőgazdasági terület, jele Mák.

1.  szántó

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint


- Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 6.000 m<sup>2</sup> fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 6.000 m<sup>2</sup> alatti terület nem beépíthető.
- Állattartó telepek (új létesítése csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével). Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.
- Az övezeten belül a településrendezési terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alábbi művelési ágak is: gyümölcsös, erdő a szükséges hatósági engedélyek beszerzésével.
- Birtokközpontok létesíthetők az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerint.


HÉSZ-ben leírtak a tervezett „Ev” védelmi célú erdőterület övezetre vonatkozóan:


## **18. § Erdőterületek**

(1) Az erdőterület *erdő céljára szolgáló terület*.

(2) Az erdőterületek az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

a)  *védelmi célú erdő*

1)  *általános véderdő övezet*

2)  *mezővédő erdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel*

A védelmi célú erdők elsődleges rendeltetése a *lakott területek védelme*.

Védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

### 1.9.2.2. Az erdőtelepítésre kijelölt területeket bemutató helyszíni fotók



*A telephely főbejárata és a szomszédos északi területek*



*A telephely főbejárata és a szomszédos déli területek*





*A telephely főbejáratához vezető úttól északra fekvő, erdősítésre szánt területek*



*A telephely főbejáratához vezető úttól délre fekvő, erdősítésre szánt területek*



*A telephely bevezető útja a szomszédos északi és déli területekkel*



### 1.9.2.3. Területi mérleg az új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület vizsgált részének megfelelő 25 % erdőterület biztosításáról

**Új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület:**

0204 hrsz.-ú telek telekrész.: 5,70 ha

**Biztosítandó erdőterület:**

5,70 ha x 0,25 = 1,43 ha

**Célmegvalósító által erdőtelepítésre felajánlott területek:**

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| - 40 hrsz.-ú telek telekrész.: | 0,15 ha |
| - 41 hrsz. árok telekrésze:    | 0,03 ha |
| - 44 hrsz. út telekrésze:      | 0,16 ha |
| - 45 hrsz. árok telekrésze:    | 0,07 ha |
| - 46/1 hrsz. árok telekrésze:  | 0,07 ha |
| - 47 hrsz.-ú telek telekrésze: | 0,21 ha |
| - 48 hrsz.-ú telek telekrésze: | 0,21 ha |
| - 49 hrsz.-ú telek telekrésze: | 0,21 ha |

---

**Összesen:** 1,11 ha

**Bevonásra javasolt további korrekciós terület:**

- |                             |         |
|-----------------------------|---------|
| - 43/3 hrsz. út telekrésze: | 0,13 ha |
|-----------------------------|---------|

**Adattári erdő javasolt bevonása:**

- |                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| - 0198/5 hrsz.-ú telek telekrésze: | 0,63 ha |
|------------------------------------|---------|

---

**Mindösszesen:** 1,87 ha

**Értékelés:**

Az 5,70 ha területnek a 25 %-át, 1 ha 4250 m<sup>2</sup> erdőterületet kell biztosítani, amit az előbbi részletezés szerint a célmegvalósító által erdőtelepítésre felajánlott területek, a bevonásra javasolt további korrekciós terület, valamint adattári erdő bevonásával biztosítunk, 1,11 + 0,13 + 0,63 ha = 1,87 ha erdőterület mértékben. Az adattári erdőként figyelembe vett terület célszerűen a településrendezési eszköz módosításának időszakában, az adattári erdők áttekintésével, a javasolt, vagy más alternatív megoldás alkalmazásával véglegesíthető.

Fentiek alapján a vonatkozó előírások teljesítésre kerülnek (1,87 ha > 1,43 ha, tehát megfelel)

### 1.9.3. Településrendezés szempontjából új beépítésre szántnak minősülő, módosuló védelmi célú erdő pótlásának igazolása


#### 1.9.3.1. Általános információk és adatok

A vonatkozó lényegi előírásokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrTv.) tartalmazza a következők szerint:

12. § (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.

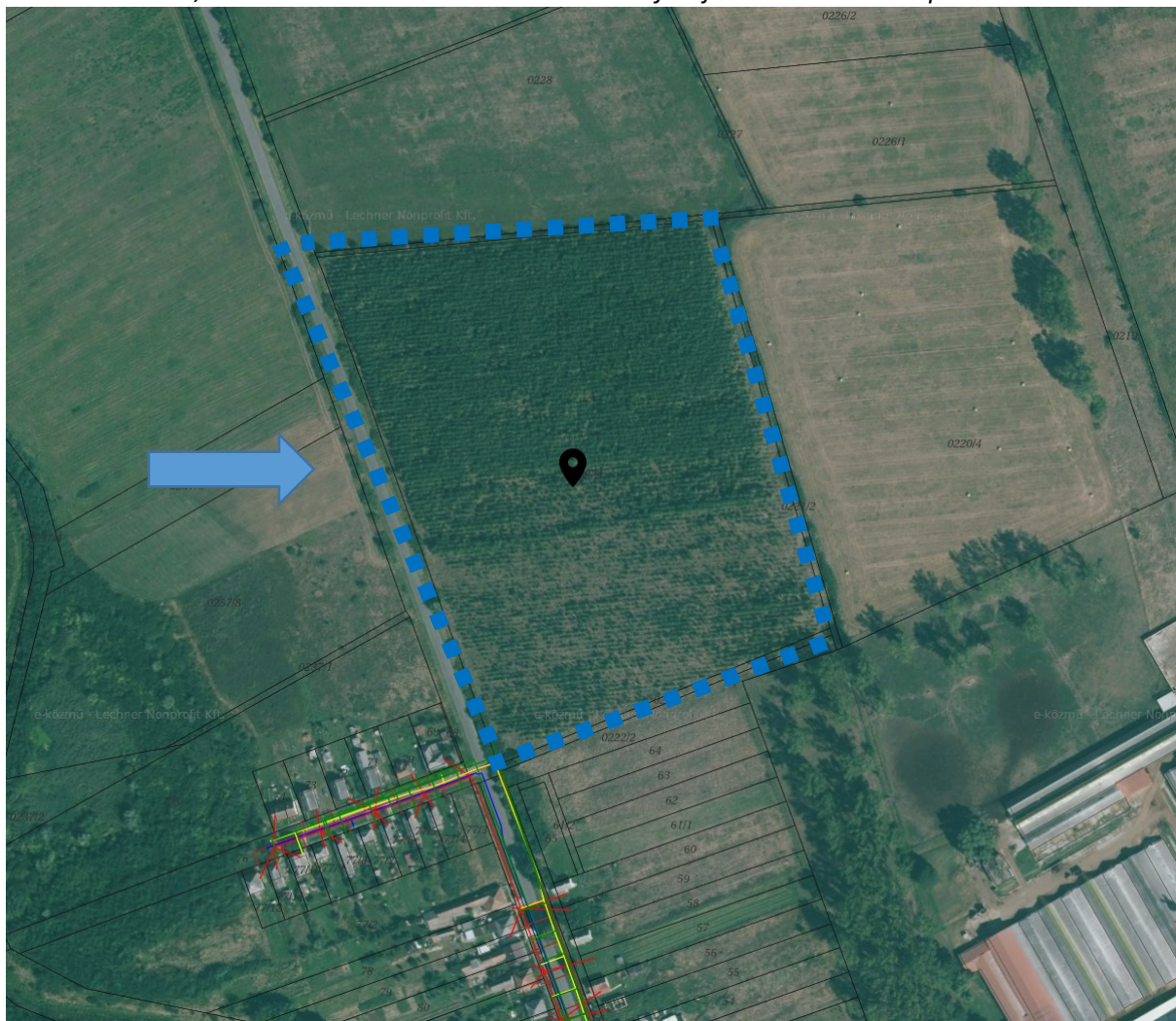
A telephely kialakult állapotának megfelelően, a korábbi „Ev” védelmi célú erdőterület helyett „K-mű” különleges mezőgazdasági üzemi terület helyett övezeti módosításra kerül sor, melynek nyugati, a korábbi védelmi célú erdőterületre eső részén a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó, minimum 15 m szélességű területe került kijelölésre.

Csereterületként a korábbi szerkezeti terv szerint „Mák-r” korlátozott mezőgazdasági terület erdészeti adatszolgáltatáson alapuló (3/A, 3/B erdőrészek), „Ev” védelmi célú erdőterület övezetbe történő átsorolására kerül sor.





A 0224 hrsz.-ú 5,91 ha területű erdőterület 2023-as ortofotója az e-közmű térképen



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



A mepar TN22F923 blokk adatszolgáltatása a 0224 hrsz.-ú területen



## Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

### ALAPFEDVÉNYEK

- Helyrajzi szám
- Blokkhatár
- Nem támogatható terület
- Folyóvíz
- 12%-os lejtő
- Vízvédelmi sávok
- Natura2000 területek
- VIZIG Natura
- Ökológiai határsáv

### ERDŐK

- Aktuális évi kezdő BISS fedvény
- 2008. évi támogatható terület
- NVT erdő

### GYEPEK

- Állandó gyepek
- Érzékeny állandó gyepek

### EGYÉB

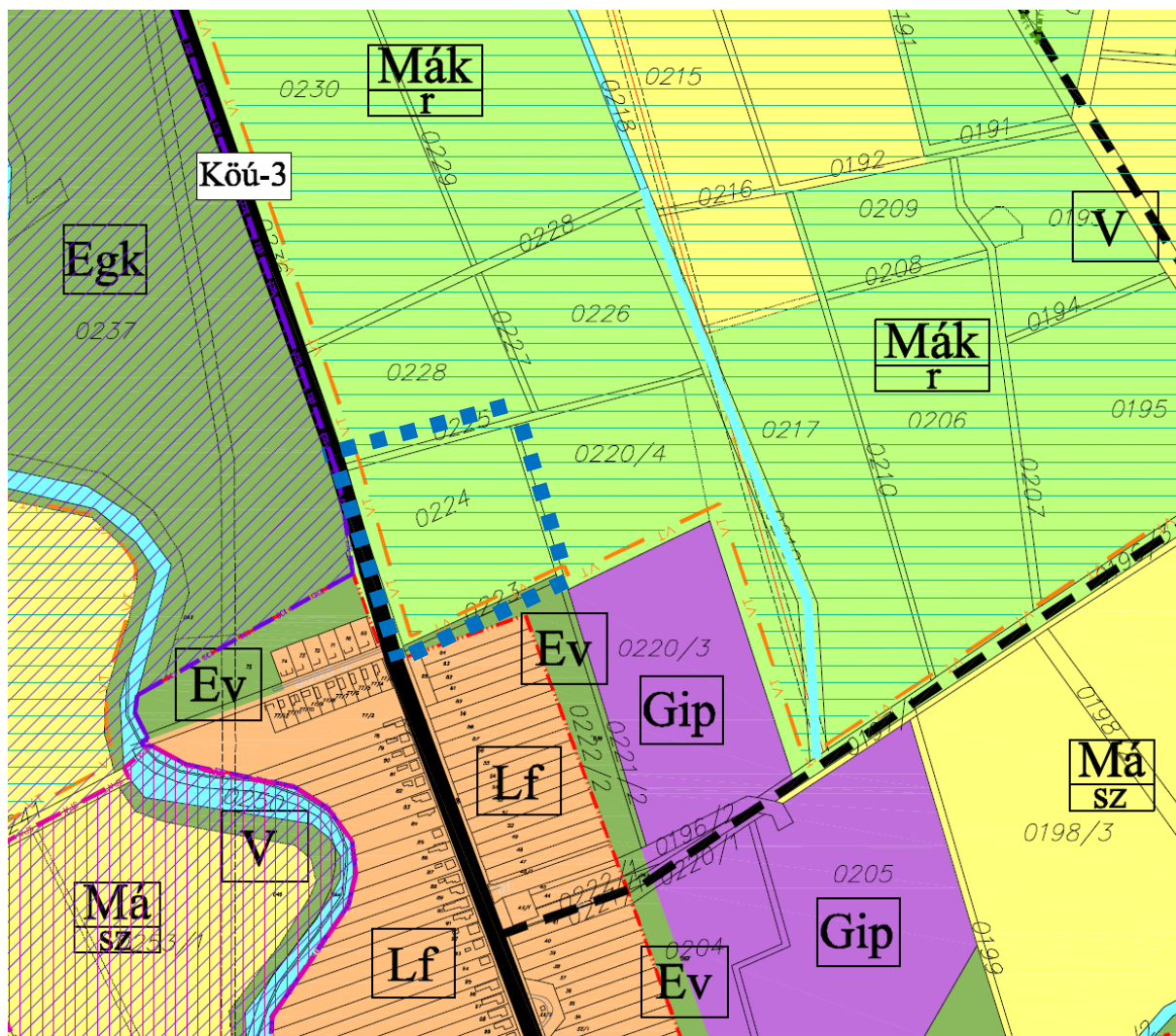
- Erózió veszélyeztetett területek

Attribútum	Érték
Blokkazonosító	TN22F923
Érvényesség kezdete	2025-03-01
Érvényesség vége	
Település	Vámosoroszi
Vármegye	Szabolcs-Szatmár-Bereg
Fizikai blokk nagysága	6.3017 ha
Támogatható terület	0 ha
Nem támogatható terület	6.3017 ha
12%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha
17%-nál nagyobb lejtésű terület	0 ha
EMVA-MGTE terület a blokkban	0 ha
2008 utáni EMVA-MGTE terület	0 ha
Kedvezőtlen adottságú terület	KAT19
Érzékeny természeti terület	-
Nitrátérzékeny természeti terület	Igen
Nitrátérzékeny terület típusa	Eutro
Vízbázis védelmi terület pontszáma	Nem
Magas természeti értékű területek	Nem MTÉT

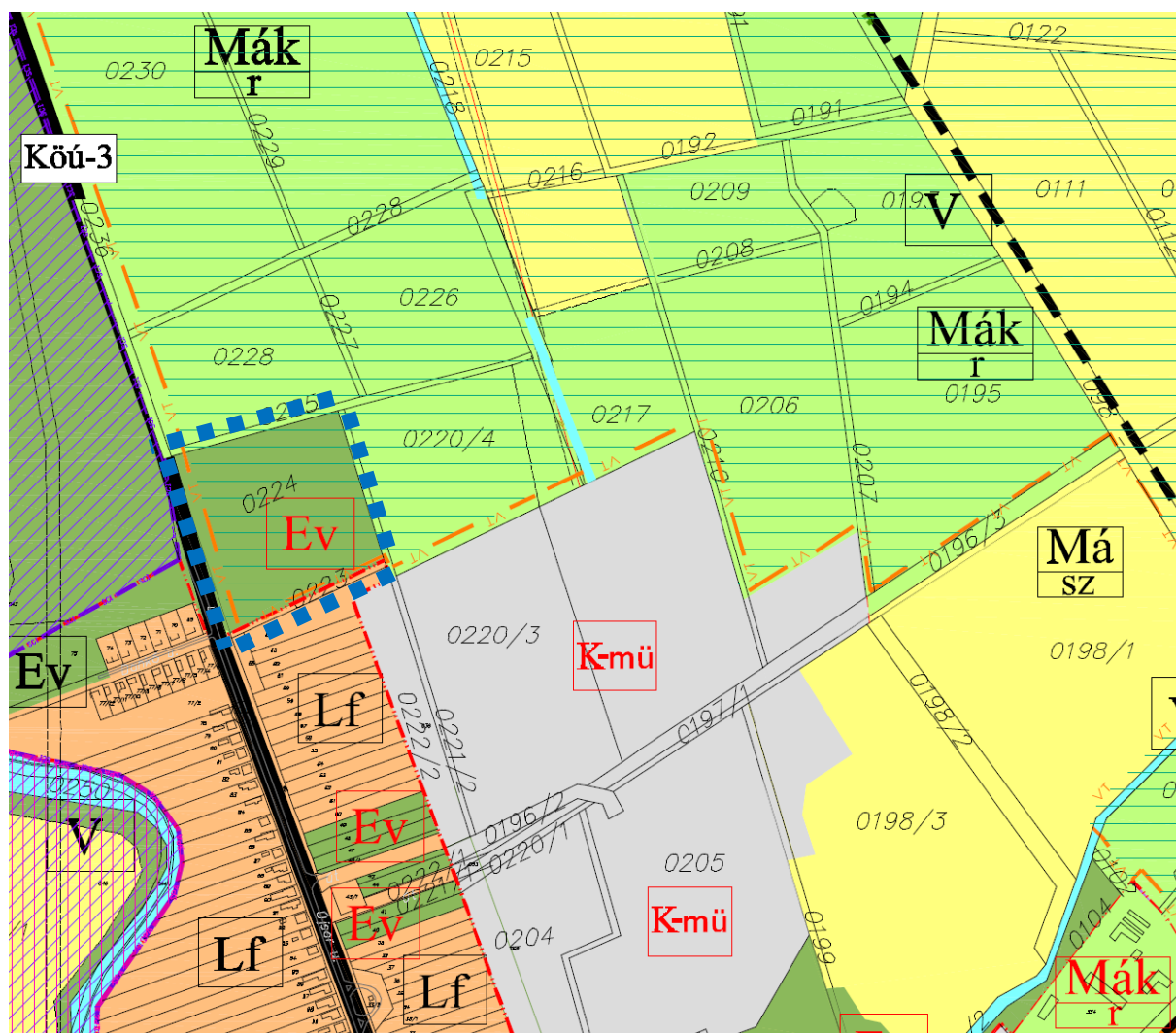
Magas természeti értékű területek zónája		
Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk		Nem
Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk		Igen
MTÉT zóna 1 - Tűzokvédelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 2 - Kék vércse-védelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 3 - Alföldi madárvédelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 4 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 5 - Tűzokvédelmi gyepterület		Nem
MTÉT zóna 6 - Alföldi madárvédelmi gyepterület		Nem
MTÉT zóna 7 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi gyepterület		Nem
MTÉT zóna 8 - Nappali lepkevédelmi gyepterület		Nem
MTÉT zóna 9 - Madárvédelmi (szántó) terület		Nem
MTÉT zóna 10 - Gyeprezervátum		Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület		Nem
Vásárhelyi-terv továbbfejlesztési terület zóna		Nem
Árvíz veszélyeztetett terület		Nem
Szélerózióval veszélyeztetett terület		
NATURA szántó terület		Nem
Aszály érzékeny terület		Nem
Natura 2000 területre készül fenntartási/fejlesztési terv?		Nem



Hatályos szerkezeti terv kivágata a 0224 hrsz.-ú telken a „Mák-r” általános mezőgazdasági terület övezetben érintett területen



Tervezett szerkezeti terv kivágata a 0224 hrsz.-ú telken az „Ev” védelmi célú erdőterület övezetben érintett területen



JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA
SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁR
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET
	HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT FA, FASOR
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
	MŰEMLÉK
	MŰEMLÉK TELKE
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL
SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	SZABÁLYOZÁSI JEL

1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
Vt - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET	
Kp - KÖZPARK	
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET	
Má - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Ev - ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Kou - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (M)
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					
<div>Lf</div> <div>1.1</div>	<div>O</div> <div>4,5</div>	<div>20</div> <div>1200</div>	<div>Lf</div> <div>1.2</div>	<div>O</div> <div>4,5</div>	<div>25</div> <div>800</div>
<div>Vt</div> <div>1.1</div>	<div>O</div> <div>6,0</div>	<div>40</div> <div>1200</div>	<div>Vt</div> <div>1.2</div>	<div>SZ</div> <div>6,0</div>	<div>30</div> <div>1000</div>
<div>Gip</div> <div>1.1</div>	<div>SZ</div> <div>7,5</div>	<div>40</div> <div>2000</div>	<div>Gip</div> <div>2.1</div>	<div>SZ</div> <div>7,5</div>	<div>40</div> <div>2500</div>
<div>K</div> <div>1.1</div>	<div>SZ</div> <div>7,5</div>	<div>10</div> <div>5000</div>	<div>K</div> <div>2.1</div>	<div>SZ</div> <div>7,5</div>	<div>20</div> <div>10000</div>
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
<div>Kou</div> <div>3</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT		<div>Kou</div> <div>5</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZOLGÁLÓÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZOLG.ÚT		<div>Kou</div> <div>7</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT		<div>Kp</div> <div>1</div>	ZÖLDTERÜLET KÖZPARK	
<div>Mk</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ		<div>Mk</div> <div>1.2</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ	
<div>Má</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET SZÁNTÓ		<div>Ev</div> <div>1.1</div>	VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
<div>V</div> <div>1</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZFOLY. MEDRE ÉS PARTJA		<div>V</div> <div>2</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYÍLT CSAT. MEDRE ÉS PARTJA	
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK SZINTTERÜLETSÜRÜSÉGE					
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG				SZINTTER. SÜRÜSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET				0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TER.				2,0
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET				1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET				1,0



TERVEZETT KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETE



TERVEZETT VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ



TERVEZETT KORL. HASZN. MEZ. GAZD. TER. GYEP



Fejlesztéshez kapcsolódó új beépítést ellensúlyozó erdőterület határa







JELMAGYARÁZAT	
HATÁRVONALAK	
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA
SZABÁLYOZÁSI ELEMEL	
	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁR
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET
	HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT FA, FASOR
	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
	MŰEMLÉK
	MŰEMLÉK TELKE
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
	EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL
SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	SZABÁLYOZÁSI JEL

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK						
<div>Lf</div> <div>1.1</div>	O	20		<div>Lf</div> <div>1.2</div>	O	25
	4,5	1200			4,5	800
<div>Vt</div> <div>1.1</div>	O	40		<div>Vt</div> <div>1.2</div>	SZ	30
	6,0	1200			6,0	1000
<div>Gip</div> <div>1.1</div>	SZ	40		<div>Gip</div> <div>2.1</div>	SZ	40
	7,5	2000			7,5	2500
<div>K</div> <div>1.1</div>	SZ	10		<div>K</div> <div>2.1</div>	SZ	20
	7,5	5000			7,5	10000
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK						
<div>Kou</div> <div>3</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT			<div>Kou</div> <div>5</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZOLGÁLOÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTÉR. KISZOLG.ÚT			<div>Kou</div> <div>7</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT	
<div>Kou</div> <div>6</div>	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT			<div>Kp</div> <div>1</div>	ZÖLDTERÜLET KÖZPARK	
<div>Mk</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ			<div>Mk</div> <div>1.2</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ	
<div>Má</div> <div>1.1</div>	KERTES MEZŐGAZD. TERÜLET SZÁNTÓ			<div>Ev</div> <div>1.1</div>	VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
<div>V</div> <div>1</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZFOLY. MEDRE ÉS PARTJA			<div>V</div> <div>2</div>	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYÍLT CSAT. MEDRE ÉS PARTJA	
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK SZINTTERÜLETSÜRÜSÉGE						
JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG					SZINTTER. SÜRÜSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET					0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGETER.					2,0
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET					1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET					1,0

1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
Vt - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGETER TERÜLET	
Kp - KÖZPARK	
Gip - IPARI GAZDASÁGI TERÜLET	
K - KÜLÖNLEGES TERÜLET	
Má - ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Mk - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Ev - ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ	
V - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
Kou - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)
5	MEGENG. LEGNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (M)
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)



TERVEZETT KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI  
ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETE



TERVEZETT  
VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ  
ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ



TERVEZETT  
KORL. HASZN. MEZ. GAZD. TER.  
GYEP



Fejlesztéshez kapcsolódó új  
beépítést ellensúlyozó  
erdőterületek határa



HÉSZ-ben leírtak a hatályos „Mák 1.2” korlátozott használatú gyepterület övezetre vonatkozóan:

2.  $\frac{\text{Mák}}{1.2}$  korlátozott használatú gyepterület

- Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett nagyüzemi állattartó telepek létesítése. Az állattartás építményei csak természetes anyagokból a tájhagyománynak, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával létesíthetők.
- Birtokközpont nem létesíthető.

HÉSZ-ben leírtak a tervezett „Ev” védelmi célú erdőterület övezetre vonatkozóan:

**18. §  
Erdőterületek**

- (1) Az erdőterület *erdő céljára szolgáló terület*.  
(2) Az erdőterületek az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

a)  $\frac{\text{Ev}}{1.2}$  *védelmi célú erdő*

1)  $\frac{\text{Ev}}{1.1}$  *általános véderdő övezet*

2)  $\frac{\text{Ev}}{1.2}$  *mezővédő erdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel*

A védelmi célú erdők elsődleges rendeltetése *a lakott területek védelme*.  
Védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

### 1.9.3.2. Új beépítést ellensúlyozó adattári erdőterületet bemutató google fotók



*4133-as összekötő mellékút – Újsor utca melletti 2021-es google utcakép Fülesd település felé*



*4133-as összekötő mellékút – Újsor utca melletti 2021-es google utcakép Fülesd település felé*



*4133-as összekötő mellékút – Újsor utca melletti 2021-es google utcakép Kisnamény település felé*

### 1.9.3.3. Területi mérleg az új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület vizsgált részének („Ev” védelmi célú erdő) megfelelő 125 % erdőterület biztosításáról

**Új beépítésre szántnak minősülő meglévő telephelyi terület:**

0204 hrsz.-ú telek telekrész

(Korábbi: 0222/2, 0223 hrsz.): 3,12 ha

**Biztosítandó erdőterület:**

3,12 ha x 1,25 = 3,90 ha

**Adattári erdő javasolt bevonása:**

- 0224 hrsz.-ú telek:

- 3/A erdőrésztlet: 3,94 ha

- 3/B erdőrésztlet: 1,97 ha

---

**Mindösszesen: 5,91 ha**

**Értékelés:**

A 3,12 ha területnek a 125 %-át, 3 ha 9000 m<sup>2</sup> erdőterületet kell biztosítani, amit adattári erdő bevonásával biztosítunk, 3,94 + 1,97 = 5,91 ha erdőterület mértékben. Az adattári erdőként figyelembe vett terület célszerűen a településrendezési eszköz módosításának időszakában, az adattári erdők áttekintésével, a javasolt, vagy más alternatív megoldás alkalmazásával véglegesíthető.

Fentiek alapján a vonatkozó előírások teljesítésre kerülnek (5,91 ha > 3,90 ha, tehát megfelel)



#### 1.9.4. A biológiai aktivitásérték változásának bemutatása

##### 1.9.4.1. Biológiai aktivitásérték változásának bemutatása a fejlesztéssel közvetlenül érintett terület vonatkozásában (1.1. és 1.2. jelű fejlesztési területek)

**Új beépítésre szánt terület (1.1. ft.-1.2. ft.):**

**Eredeti állapot:**

Általános mezőgazdasági terület - Má-sz, Mák-r

Értékmutató: 3,7/ha

$$2,34 \text{ ha} \times 3,7 = 8,66$$

**Új beépítés utáni állapot:**

Mezőgazdasági üzemi terület –K-mű

Értékmutató: 0,7/ha

$$2,34 \text{ ha} \times 0,7 = 1,64$$

**Változás:**  $8,658 - 1,64 = 7,02$  érték csökkenés

**Csereterület:**

**Eredeti állapot:**

Egyéb ipari gazdasági terület - Gip

Értékmutató: 0,4

$$2,43 \text{ ha} \times 0,4 = 0,97$$

**Változás utáni állapot:**

Korlátozott mezőgazdasági terület - Mák-r

Értékmutató: 5,0/ha

$$2,43 \times 5,0 = 12,15$$

**Változás:**  $12,15 - 0,97 = 11,18$  érték növekedés

**Értékelés:**

Az övezeti besorolások változásával a biológiai aktivitás értéke növekszik,  $(11,18 - 7,02 = 4,16)$ , azaz a vonatkozó előírások teljesítésre kerülnek.

#### **1.9.4.2. A biológiai aktivitásérték változásának bemutatása a fejlesztéssel közvetetten érintett területek vonatkozásában (2. és 3. jelű fejlesztési területek)**

##### **Új beépítésnek minősülő (korrekciós) terület (2.ft.):**

###### **Eredeti állapot:**

Általános mezőgazdasági terület - Mák-r

Értékmutató: 3,7/ha

$$5,7 \text{ ha} \times 3,7 = 21,09$$

###### **Új beépítés utáni állapot:**

Mezőgazdasági üzemi terület –K-mű

Értékmutató: 0,7/ha

$$5,7 \text{ ha} \times 0,7 = 3,99$$

**Változás:**  $21,09 - 3,99 = 17,10$  érték csökkenés

##### **Erdősítési terület (2.1. et.).**

###### **Eredeti állapot:**

Falusias lakóterület - Lf

Értékmutató: 2,4

$$(1,11 \text{ ha} + 0,13 \text{ ha}) \times 2,4 = 2,98$$

###### **Erdősítés utáni állapot:**

Védelmi célú erdő - Ev

Értékmutató: 9,0/ha

$$(1,11 \text{ ha} + 0,13 \text{ ha}) \times 9,0 = 11,16$$

**Változás:**  $11,16 - 2,98 = 8,18$  érték növekedés

##### **Gazdasági (adattári) erdő (3.1.et.):**

###### **Eredeti állapot:**

Általános mezőgazdasági terület – Má-sz

Értékmutató: 3,7

$$0,63 \text{ ha} \times 3,7 = 2,33$$

###### **Gazdasági (adattári) erdő beszámítás utáni állapot:**

Védelmi célú erdő - Ev

Értékmutató: 9,0/ha

$$0,63 \text{ ha} \times 9,0 = 5,67$$

**Változás:**  $5,67 - 2,33 = 3,34$  érték növekedés

### Új beépítésnek minősülő (korrekciós) terület (3.ft.):

#### Eredeti állapot:

Védelmi célú erdő - Ev

Értékmutató: 9,0/ha

$$3,12 \text{ ha} \times 9,0 = 28,08$$

#### Új beépítés utáni állapot:

Mezőgazdasági üzemi terület –K-mű

Értékmutató: 0,7/ha

$$3,12 \text{ ha} \times 0,7 = 2,18$$

**Változás:**  $28,08 - 2,18 = - 25,90$  érték csökkenés

### Gazdasági (adattári) erdő (3.2.et.):

#### Eredeti állapot:

Általános mezőgazdasági terület - Mák-r

Értékmutató: 3,7/ha

$$5,91 \text{ ha} \times 3,7 = 21,87$$

#### Gazdasági (adattári) erdő beszámítás utáni állapot:

Védelmi célú erdő - Ev

Értékmutató: 9,0/ha

$$5,91 \text{ ha} \times 9,0 = 53,19$$

**Változás:**  $53,19 - 21,87 = 31,32$  érték növekedés

### Összesítés:

BIA érték növekedés:  $4,16 + 8,18 + 3,34 + 31,32 = 47,00$

BIA érték csökkenés:  $17,10 + 25,90 = 43,00$

$47,00 > 43,00$ , tehát megfelel

### Értékelés:

Az övezeti besorolások változásával az 1.-2.-3. jelű fejlesztési területek együttesen figyelembe vett biológiai aktivitás értéke növekszik,  $(47,00 - 43,00 = 4,00)$ , azaz a vonatkozó előírások teljesítésre kerülnek.



## 1.9.5. Mellékletek

### 1.1. sz. Melléklet – Határozat csereterület biztosítási kérelemről

**Vámosoroszi Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
18/2025. (II.28.)  
határozata**

**az Erdőhát Zrt által kezdeményezett településrendezési eszközök módosítását lehetővé  
tevő csereterület biztosítási kérelemről**

#### **Vámosoroszi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete**

a polgármester előterjesztésére a

- 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
  - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. §. (3) bekezdése és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 8. §. (3) e) pontja szerinti feladatkörében eljárva a következő döntést hozza:
1. megállapítja, hogy a település közigazgatási területén van olyan terület, mely alkalmas a tervezett I. jelű fejlesztési terület esetén a Méptv. és az Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló követelménye szerinti csereterület biztosításához.
  2. Úgy határoz, hogy településrendezési kizárólagos hatáskörében a Trtv. 13. §. a) pont előírásának megfelelően csereterületet biztosít az 1. sz. melléklet szerinti I. jelű fejlesztési terület esetén 2.4270 ha mértékben a fejlesztő tulajdonában lévő 334 hrsz-ú beépítésre szánt, egyéb ipari (Gip) területet beépítésre nem szánt – erdő vagy általános mezőgazdasági – területbe történő visszasorolásával a célmegvalósító által kezdeményezett, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi fejlesztés megvalósíthatósága érdekében. A fejlesztő által felajánlott 334 hrsz-ú csereterület 2.4270 ha, ezért az I. jelű fejlesztési terület nagysága ezt nem haladhatja meg.
  3. Megállapítja, hogy a település közigazgatási területén nincs olyan terület, mely alkalmas a tervezett II. jelű fejlesztési terület esetén a Méptv. új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló követelménye szerinti csereterület biztosításához. Azonban ez esetben a II. jelű fejlesztési terület esetén a jelenlegi telephely településszerkezeti terv szerint kijelölt egyéb ipari területétől eltérő, jelenleg mezőgazdasági besorolású területnek a valós építési használat szerinti beépítésre szánt területfelhasználásba történő átsorolása is szükséges a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében. Ehhez viszont nem biztosítható megfelelő csereterület, mivel a település beépítésre szánt területei, kialakultak, beépítettek. A falusias lakóterületet (Lf) még be nem épített telkeit meg kívánja tartani későbbi lakóterület fejlesztés céljából.

4. Csereterület hiányában a Trtv. 12.§. (3) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25 %-ának megfelelő kiterjedésű, új erdőterületet egyidejűleg kijelölésére elsősorban a 4. sz. melléklet szerinti rendelkezésre álló adattári erdőket, ennek hiányában a 3. sz. melléklet szerinti területet elfogadja, ezeket a településrendezési eszközök módosítása során kell biztosítani.
5. Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmező Erdőhát Zrt. képviselőjét tájékoztassa.
- 1.sz. melléklet: I. jelű fejlesztési terület csereterülete  
3.sz. melléklet: erdősítésre alkalmas terület  
4.sz. melléklet: adattári erdőrészek az erdőterkép szerinti Vámosoroszi közigazgatási területén



  
Végh Endre  
polgármester

  
Bodóné Bartha Beáta  
jegyző

**Vámosoroszi Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
19/2025. (II.28.)  
határozata**

**az Erdőhát Zrt által kezdeményezett településrendezési eszközök módosítását lehetővé  
telkek erdősítésének elfogadásáról**

**Vámosoroszi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete:**

1. Az Erdőhát Zrt – 4967 Csaholc, Kossuth u. 65-67. - által kezdeményezett településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan az Erdőház Zrt., mint fejlesztő által erdőterület kijelölésére felajánlott telkeket – Vámosoroszi 40 hrsz., 41 hrsz., 44 hrsz., 45 hrsz., 46/1 hrsz., 47 hrsz., 48 hrsz., 49 hrsz., 62 hrsz., 63 hrsz., 64 hrsz. és 65 hrsz. – elfogadja.
2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az erdősítésre vonatkozó teendőket a településrendezési szerződésben érvényesítse.
3. Felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmező Erdőhát Zrt. képviselőjét tájékoztassa.



  
Végh Endre  
polgármester

  
Bodóné Bartha Beáta  
jegyző



### 1.3. sz. Melléklet – E-hiteles térképmásolat kivonata

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



SZ-SZ-B Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4901 Fehérgyarmat Tömöttvár u. 14-16.

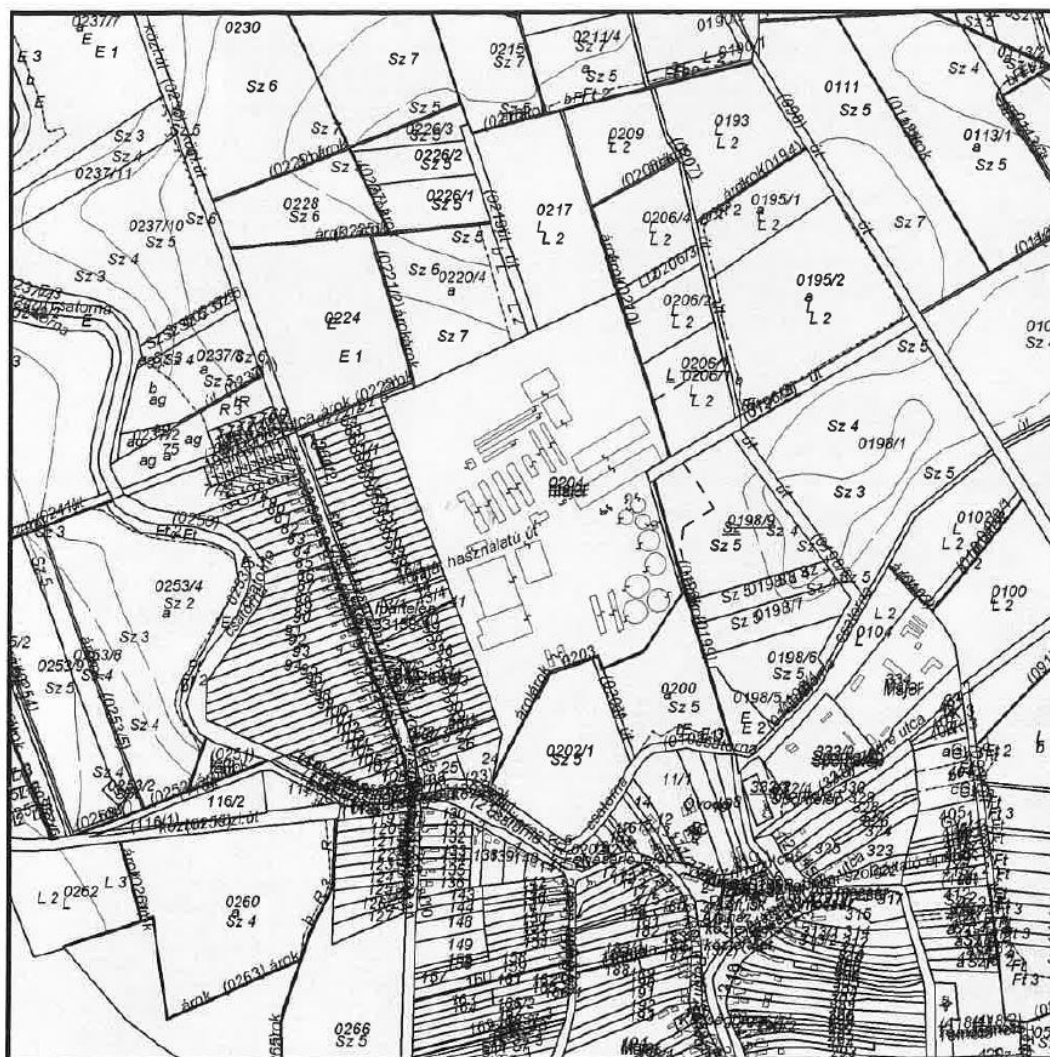
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.12.13 12:52:23

Helyrajzi szám: VÁMOSOROSZI külterület 204

Megrendelés szám: 1868901/4/2024

Méretarány: 1 : 10000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1.4. sz. Melléklet – Változási vázrajz

Nagy László földmérő

4943 Kömörő, Dózsa Gy. út 9.

Munkaszám: 11/2024

Vámosoroszi  
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-228/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0196/3, 098/9, 0199, 0203, 0204, 0206/1, 0207, 0210, helyrajzi számú  
földrészletek határrendezéséhez

Méretarány: 1:2000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0196/3		út		0.9394	-	0196/3		út		0.6249	-		
0198/9		Szántó		4.1511	45.32	0198/9		Szántó		3.4547	38.57		
			3	0.4465	7.37				3	0.4465	7.37		
			4	0.5768	7.61				4	0.5767	7.61		
			5	3.1278	30.34				5	2.4315	23.59		
0199		árok		0.1320	-	0199		árok		0.0816	-		
0203		árok		0.2317	-	0203		árok		0.1365	-		
0204		major		21.0264	-	0204		major		23.4567	-	E.ON 22 kV-os közcélu 460-as légvezetékre 4323 m2 E.ON 22 kV-os földkábel és biztonsági övezete 816 m2	
0206/1		Gyep(L)	2	1.9574	18.40								
0207		út		0.4400	-								
0210		árok		0.1709	-								
						0206/1		Gyep(L)	2	0.8020	7.54		
						0207		út		0.3221	-		
						0210		árok		0.1746	-		
Községi		gyűjtő:								-0.0042	-		
Összesen:				29.0489	63.72					29.0489	46.11		

Ez a változási vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:  
.....  
.....

A művelési ág, és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.  
Mezőgazdász Fehérgyarmat  
2024.....

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Készítette Kömörő, 2024. szeptember 04..

Nagy László  
Földmérő ig.szám: 7588/2018

Nyíregyháza 2024. .... hó ..... nap

P.h. Záradékoló: .....

Ing. rend. min. száma: ...../.....

Minőség tanúsító: Horváth Gábor  
ing.rend.min.szám: 1707/2001





## **2. A BEÉPÍTÉSI TERV**

A tervezett fejlesztés megvalósítására vonatkozó beépítés koncepciójának bemutatása céljából a következőkben csatoljuk a vonatkozó E-0 Helyszínrajzot, valamint az ahhoz kapcsolódó E-1 Földszinti alaprajzot.

### **2.1. Terület megközelítése**

A Vámosorosziiban található állattartó telepet a 4133-es számú mellékúton lehet megközelíteni. A telepet (Vámosoroszi 0204 hrsz) és a 4133-as közlekedési utat, egy saját tulajdonú aszfaltozott út (Vámosoroszi 46/2 hrsz) köti össze. Ez az út alkalmas nehézgépjárművekkel való közlekedésre is. A közforgalom elől kapuval van elzárva.

### **2.2. Telepítés**

A meglevő szarvasmarhatartó telepen több istálló, takarmánytároló silók, szénatárolók, trágyatárolók és egy biogáz üzem található. A telep főbejárata a terület nyugati határán található, amely a telepi főútvonal kiinduló pontja. Ehhez a főútvonalhoz csatlakozik a telepi közlekedési hálózat.

A beruházás során a telepi főútvonal meglevő kelet-nyugati irányú termelő istállók keleti irányban meghosszabbításra kerülnek és déli irányban kialakításra kerül egy fejőház.

A telek délnyugati részén a silótér egy traktussal meghosszabbításra kerül és egy szénatároló is megépítésre kerül. Az új fejőházhoz a telepi főbejárattól déli irányban új közlekedési út is megépítésre kerül a telep nyugati és déli oldalhatára és a keleti oldalhatára mentén a fejőházig, amely biztosítja a tej tiszta útvonalon való szállítását.

### **2.3. Épületek**

A tervezett termelő istállók a meglevő istállók tartószerkezetéhez hasonlóan acél pillérvázassal épülő fedett nyitott épületek, az épület közepén egy takarmányozást és trágyaszállítást biztosító közlekedési úttal. A fejőház szintén acél pillérvázassal tartószerkezetű.

A tetőfedés minden épület esetében trapézlemezzel készül

### **2.4. Zöldfelületek**

A zöldfelületek létrehozása során a kedvező, környezetet gazdagító megjelenésen túl fontos cél a terület korábbi védett növényállomány egyedeinek megőrzése, védelme, az ehhez kapcsolódó biológiai diverzitás, fajgazdagság fenntartása, a klimatikus és levegőminőségi kondicionáló képesség javítása. A tervezési területen háromszintes növényállomány telepítése tervezett. A növényfajok megválasztása során a változatosságon túl klímateráns, napjaink gyorsan változó klímájához igazodni képes, kiemelt tűrőképességű fajok telepítése a cél.

A tervezett zöldfelületek alapvető funkciójuk teljesítésén túl lehetőséget adnak a klímaturatosagra a korszerű műszaki megoldások alkalmazásával, mint például a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodási elvek követésével, vízáteresztő burkolatok alkalmazásával.

## **2.5. Parkolás**

A főkapu mellett jelenleg is több parkoló található, amely szükség esetén bővítésre kerül.

## **2.6. Közművek**

A tervezési terület teljes közmű ellátottsága biztosított. Az épületek energiaszükségletét megújuló energiákkal biztosítja, ugyanis az állattartó telepen biogáz üzem működik, ami a teljes hő- és elektromos ellátás igényét kielégíti.

A termelő istállók hosszoldala mentén csapadék gyűjtő árkok kerülnek kialakításra, amelyek biztosítják a tetőről levezett csapadékvíz szikkasztását.

### 3. TÉRBELI KÖRNYEZETALAKÍTÁS

3.1. sz. Melléklet – Helyszínrajz kivágat a tervezett bővítéssel és a tervezett fejőházzal





