Vámosoroszi Község Településrendezési eszközeinek módosítása



ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZÁHOZ KÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET ALAPJÁN

SZARVASMARHA TELEPHELY KORSZERŰSÍTÉSÉT ÉS BŐVÍTÉSÉT MEGALAPOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Tervező:

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

2026. január hó

ALÁÍRÓLAP

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

Település tervező munkatárs: .....
Kiss Ildikó
É 09-0692

Települési főépítész: .....
Jambrik Imre

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

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK 4

1.1. A megbízás tárgya 4

1.2. Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok 5

1.3. Adatszolgáltatások 6

1.4. Az eljárás típusa 6

1.5. A hatályos településrendezési eszközök 6

1.6. A hatályos településkép-védelmi dokumentumok 6

2. A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA - A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA 7

2.1. Tervezési terület 7

2.2. A tervezési területen belüli egyes módosítások szerinti hatásterület bemutatása, meghatározása 13

3. A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA 20

3.1. Terület megközelítése 21

3.2. Telepítés 21

3.3. Épületek, és műtárgyak 21

3.4. Zöldfelületek 21

3.5. Parkolás 21

3.6. Közművek 22

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 24

4.1. Településszerkezeti terv (TSZT) 24

4.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) 27

5. MÓDOSÍTÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA 40

6. A MÉPTV. 74. § SZERINTI, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS CÉLJA ÉS RENDELTETÉSE 56

7. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT 59

8. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA 65

9. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA 68

10. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA 79

11. MELLÉKLET 80

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Jelen településrendezési eszközök módosítása a csaholci székhelyű, Vámosorosziban 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 módosításához készült a 0204 hrsz. alatti szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének településrendezési megvalósítása érdekében.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye keleti felén, a szatmári Erdőháton fekszik Csaholc 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 fajtával. 2011-ben épült két négysoros pihenőboxos istálló Vámosorosziban, 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 Vámosorosziban folyt a tejtermelés, ekkor úgy döntöttek, hogy összevonják a tejelő állományt Vámosorosziba, 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 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 tervezés tárgya, a célmegvalósító és az önkormányzat között megkötött településrendezési szerződés szerinti fejlesztési cél megvalósulhasson.

A módosítás során a telephely a hatályos tervek szerinti egyéb ipari területfelhasználásról módosul különleges mezőgazdasági üzemi terület felhasználásra, továbbá a tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges bővítési terület kijelölése történik meg mezőgazdasági és erdő területek igénybevételével, ill. kijelölésével, továbbá az új beépítésre szánt terület kijelölése miatti csere terület egyéb ipari területfelhasználásról korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználásra történő módosítása történik.

1.2. Településrendezési cél / a módosítás során elérendő célok

A jelen módosítás szükségessége, célja: Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének településrendezési megalapozása. A szükséges beavatkozások Vámosoroszi külterületén, Újsor utca (4133 fkl. út), délen a Tapolnok-csatorna, keleten és északon a területen meglévő mezőgazdasági utak, árkok által határolt területen belül:

a) a 0204 hrsz. alatti különleges mezőgazdasági üzemi területen lévő szarvasmarha telephely fejlesztéshez szükséges a telephelyi terület tényleges bővítésének megvalósítása érdekében. A bővítés a korlátozott, illetve általános területfelhasználású területeket érintő, 0204, 0206/1, 0198/9, 0196/3, 0199, 0203, 0207, és a 0210 hrsz-ú ingatlanokat érinti,

b) A telephely valós területéből a még beépítésre nem szánt területrész kialakult állapothoz igazító, különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása,

c) 334 hrsz-ú egyéb ipari területfelhasználásba és (Gip) építési övezetbe sorolt területet csereterületként kezelve, azt mezőgazdasági területfelhasználású területbe és korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe kell a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben visszasorolni,

d) védőerdő területfelhasználású terület kijelölése a telephely jelenlegi tényleges területén belüli, de a településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt védőerdő telephelyi bevezető úttól délre eső területrészének beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolhatósága biztosítása érdekében a Vámosoroszi 40, 41, 43/1, 43/4, 44, 45, 46/1, 47, 48 és 49. hrsz alatti telkeken (szükség esetén a még be nem épített lakóterület célmegvalósító tulajdonában levő telkein), a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben,

e) csereterület hiányában erdőterület kijelölése a telephely valós területe szerinti, a településrendezési eszközökben még beépítésre nem szánt mezőgazdasági területrészének beépítésre szánt területbe sorolhatósága biztosítása érdekében és a biológiai aktivitás érték fenntartása érdekében a telephelytől északnyugatra a 0220/4 hrsz-u korlátozott használatú mezőgazdasági területből, a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben.

Vámosoroszi Község jelenleg hatályos településrendezési eszközei (teljes közigazgatási területre vonatkozó településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) melyeket az Önkormányzat képviselő-testülete 2006. évben állapított meg:

- a 29/2006. (IV.13.) számú határozattal a településszerkezeti tervét és
- a 6/2006. (V.31.) Kt. sz. rendelettel a helyi építési szabályzatát.

A Képviselő-testületnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet) 59. §-ban foglaltak alapján **a fejlesztéssel összefüggő településrendezési eszközök módosításáról döntést kellett hoznia. Ezen Képviselő-testületi döntéshez készült el a Telepítési tanulmányterv, melyet Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 57/2025. (VII. 28.) határozatával fogadott el. A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerinti együttes döntést első körben 42/2024. (IX. 26.) határozattal, majd a főépítészi feljegyzést Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 70/2025. (IX. 15.) határozatával, az új beépítésre szánt területek kijelölésének indokoltságát és igazolását a Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 71/2025. (IX. 15.) határozatával fogadták el.**

A településrendezési eszközök módosítása magánérdekből történik.

1.3. Adatszolgáltatások

A településrendezési eszközök javaslata a tervezési alaptérkép, mint az állami alapadatok felhasználásával készült, a tervező részére az E-TÉR felületén adatszolgáltatásként kapott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális állománya alapján. A településrendezési eszközök módosítása során az alábbi önkormányzat által adatszolgáltatásként átadott dokumentációk kerültek figyelembevételre és felhasználásra:

- az E-TÉR szakrendszer adatszolgáltatása,
- a település hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközei,
- a hatályban lévő településkép-védelmi dokumentumok,
- a Célmegvalósító részéről átadott dokumentumok,
- a főépítész többszöri egyeztetése a módosítások önkormányzati érdekű megalapozásához.

1.4. Az eljárás típusa

A településrendezési eszközök módosítási javaslata tartalmában az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 06-án hatályos állapota szerinti tartalommal készül, míg egyeztetési eljárás tekintetében a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárásrend keretén belül fog lefolytatásra kerülni.

Jelen eljárás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára irányul.

A terv egyeztetése az E – TÉR digitális egyeztető felületen történik.

1.5. A hatályos településrendezési eszközök

Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének

- a 29/2006. (IV.13.) számú határozattal a településszerkezeti terve, valamint
- a 6/2006. (V.31.) Kt. sz. rendelettel a helyi építési szabályzata.

1.6. A hatályos településkép-védelmi dokumentumok

Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a 9/2017. (XII. 22.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Településkép-védelmi rendelete.

2. A FEJLESZTÉSSEL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA - A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. Tervezési terület

A módosítás céljának figyelembevételével a jogszabályi előírásoknak megfelelően került lehatárolásra beazonosítható módon a tervezési terület.

A Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése alapján egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.

A Méptv. 16. § Fogalommeghatározások szerint:
„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”

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

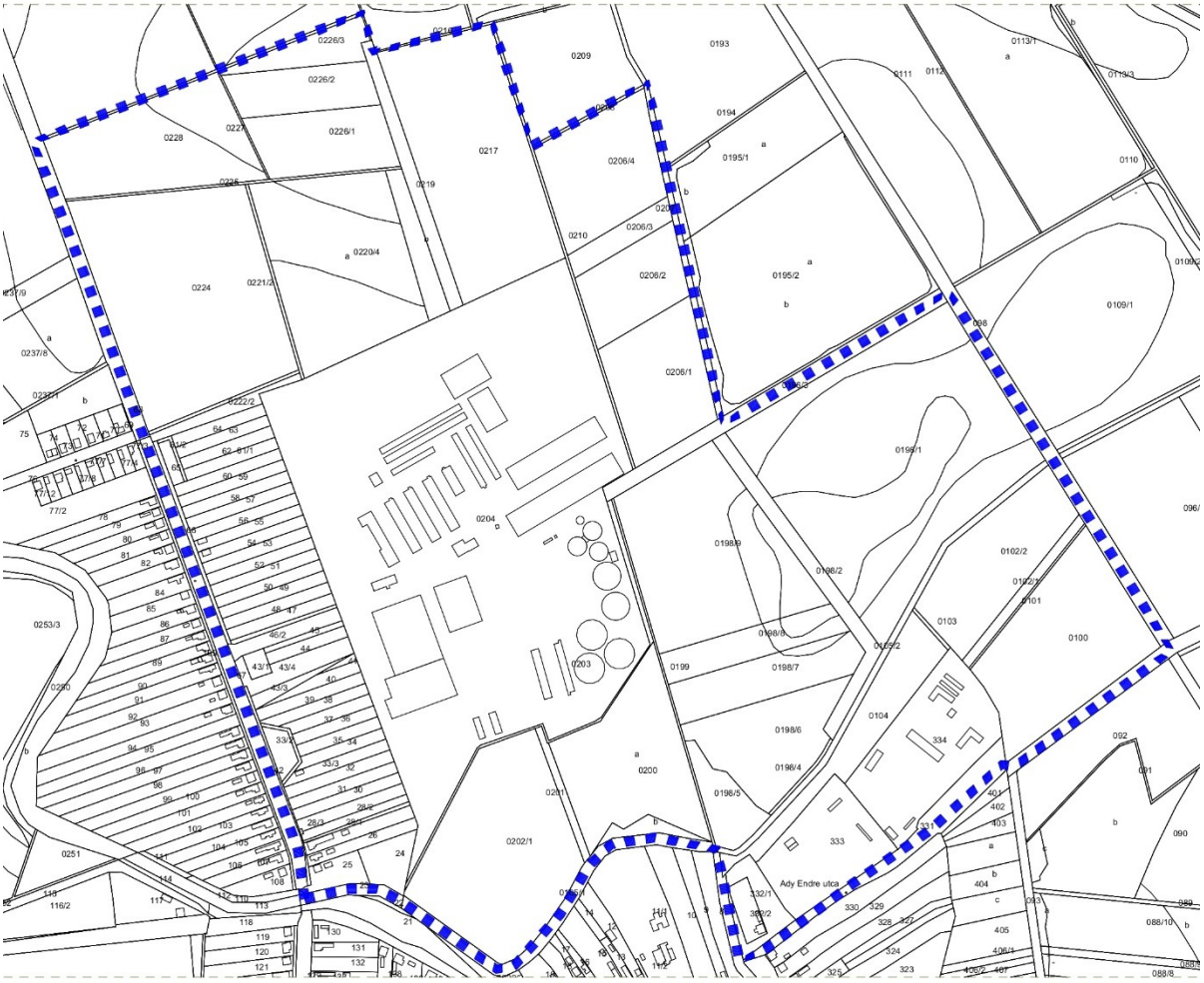
A módosítás a jogszabályi előírásoknak megfelelően a közterületekkel vagy a fentiekben említett beépítésre nem szánt területekkel határolt területrészre készül.
A tervezési terület lehatárolása: 67 hrsz.-ú út – 0229 hrsz.ú út – 0214 hrsz.-ú csatorna – 0219 hrsz.-ú csatorna – 0210 hrsz.-ú út – 0208 hrsz.-ú út – 0207 hrsz.-ú út – 0196/3 hrsz.-ú út – 098 hrsz.-ú út – 094 hrsz.-ú út – 331 hrsz.-ú út – 321 hrsz.-ú csatorna – 0105/1 hrsz.-ú csatorna – 23 hrsz.-ú út – 110 hrsz.-ú út.
A tervezési terület térképi lehatárolása az e-közmű térképen van bemutatva.

A módosítással érintett telephely elhelyezkedése a településen belül



Forrás: Google Earth

A tervezési terület bemutatása az ingatlan-nyilvántartási alaptérképen



Forrás: saját szerkesztés

A tervezési területet bemutató fotók



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



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



A meglévő termelő istálló épület bejárata



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

A vizsgált, szabályozással érintett tervezési terület (továbbiakban: tervezési terület) Vámosoroszi északi részén, külterületen, a belterülettel keleti irányból szomszédos részen helyezkedik el. A tervezési területen belül a módosítással érintett telephelyet nyugatról falusias lakóterület, északról, keletről és délről mezőgazdasági hasznosítású területek határolják. A hatályos terv szerint nyugaton és délen a lakóterület és a telephely között véderdő övezet található.

A Vámosorosziban 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, mely a közforgalom elől kapuval van elzárva.

A Célmegvalósító ERDŐHÁT ZRt. a Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti telephelyén szarvasmarha tenyésztési tevékenységet végez tejtermelési szakiránnyal, egyidejűleg borjú előállítása is történik. A telepen az 1970-es évek óta folyik szarvasmarhatartás. A Célmegvalósító 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 igénybevételével szeretné a meglévő telephelyét korszerűsíteni.

A tervezett beruházás során a szarvasmarha tartási tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó létesítményeket kíván a beruházó megvalósítani. Az építtető 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^3 -ről kb. évi 35.000 m^3 -re fog növekedni. A biogáz üzem ezt a mennyiséget tudja fogadni, bővítése nem szükséges

2.2. A tervezési területen belüli egyes módosítások szerinti hatásterület bemutatása, meghatározása

A hatásterületet bemutató fotók



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



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



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

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (9) bekezdése:

> *„(9) A településterv módosításánál a **megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot** – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – **a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni**. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.”*

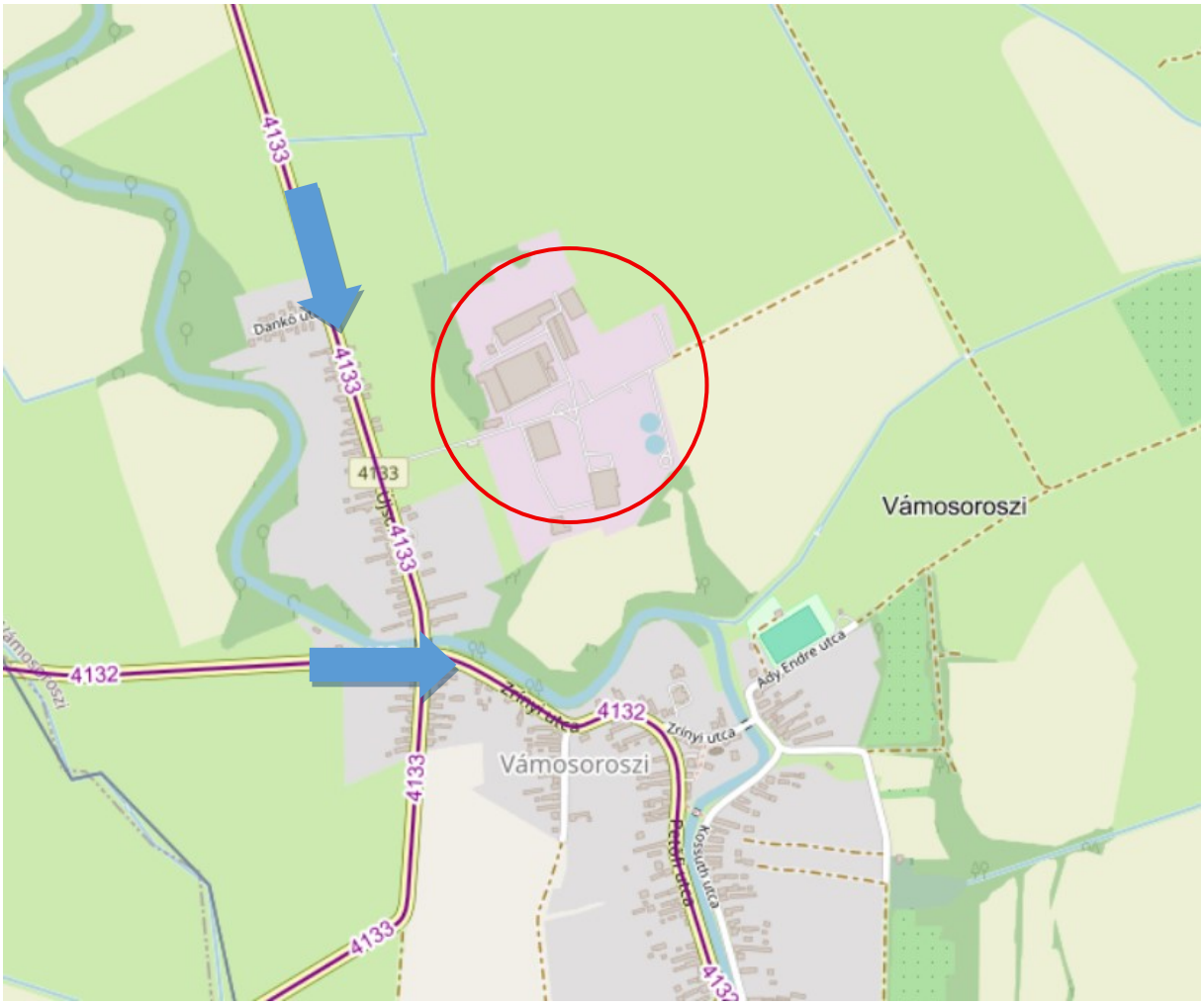
A településrendezési eszközök módosításának várható hatása szerinti hatásterület alapvetően **társadalmi, gazdasági és környezeti** (zaj, rezgés, levegő, víz, föld, növény és élővilág, táj, ember és társadalom, település, településökológia), a környezeti hatáson belül a felsoroltokon túl elsősorban településképi arculati, azaz a terület vizuális feltárulása szempontjából értelmezhető.

A külterületi elhelyezkedés révén a természeti környezet és a külső településkép, illetve ezen belül a tájképvédelmet is jelentő, tájba illesztési szempontból elemezhető a hatás, és annak területe. A közvetlen (szűkebb értelemben vett) hatásterület maga a tervezési terület a közvetlen szomszédos lakó és mezőgazdasági telkekkel.

Épített és táji környezet jellemzői:

A telephelyi terület teljes területe műszakilag igénybe vett terület. Egyrészt az épületek, a burkolt utak és a trágyatárolók és siló területek által. A fejlesztések a 0206/1, 0210, 0196/3, 0203, 0199 és 0198/9 hrsz.-ú telekrészeken, mint bővítési területen történnek, tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzatban rögzített beépítettség mértéke alapján a meglévő telephelyen belül már nincs

elegendő terület. Az újonnan tervezett 2db istálló, 1 db fejőház és 2 db gyűjtőakna megépítését követően a tartási technológia jelenthet alapvető terhelést a környezetre.
A meglévő telephelyi terület a településközponti területtől északi irányban 0,5 km-re található, mely már külterületi területnek minősül, azonban szomszédos a belterület északi részén található lakóterülettel.



Forrás: kira.kozut.hu

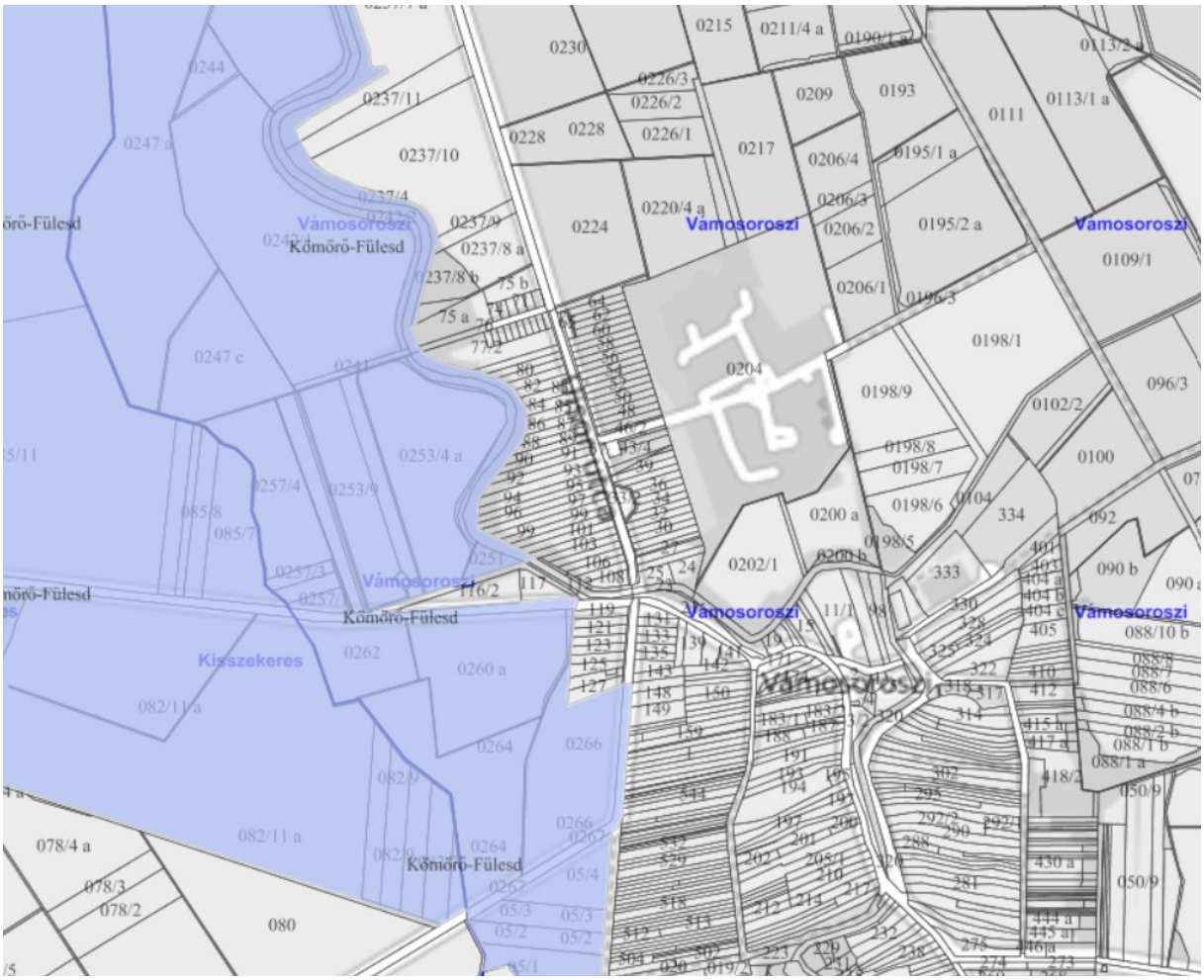
Feltárulási irányok:

A módosítás és környezetének táji-természeti és környezetvédelmi jellemzői:
A 0204 hrsz.-ú telephelyet és a tervezett bővítési területet nem érinti természetmegőrzési terület, tájvédelmi körzet, nemzeti park terület, továbbá Natura 2000 természetmegőrzési, illetve madárvédelmi terület sem. Az országos ökológiai hálózat tekintetében pufferterület érintettsége van, melyre vonatkozó követelményeket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: TrTv.) 27. §-a határozza meg.
TrTv. 27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha

az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.
(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.
(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.
Megfelelés: A tervezett fejlesztés a magterület és az ökológiai folyosó kapcsolatait, természeti értékeit nem károsítja, mivel ökológiai folyosó a település déli közigazgatási határa mentén található cca. 2,7 km-re a telephelytől, a magterület pedig nyugati irányban cca. 0,5 km-re belterület közbe ékelődésével, észak-keletre pedig cca. 1,0 km-re található. Továbbá a tervezési területen bányászati tevékenység nem tervezett, az jelenleg sem zajlik.

A hatásterület lehatárolásának elemzése során fontos megemlíteni, hogy mind a telephely, mind a település egésze érintett a megyei területrendezési terv szerinti tájképvédelmi terület térségi övezettek, ami a tájvédelmi szempontú hatásterület elemzését is indokolttá teszi, melyen jelen esteben a telephely táji környezetben való megjelenése értendő. Az új 2db istálló, 1 db fejőház megjelenése lesz domináns a tájban. A 4132 számú országos mellékút felől csak kis mértékben tárul fel a telephely látványa, az is igazából csak a téli időszakban releváns, amikor a növényzet takarása nem jelentős. Jelentősebb feltárulás a települést Fülesddel összekötő 4133 számú mellékút irányából léphet fel, azonban az utat szegélyező növényzet miatt ez sem releváns, csak időszakosan értékelhető. A telephelytől keleti és déli irányban található mezőgazdasági területek irányából feltáruló látvány jelenthet negatív hatást.
Ezek alapján a táji környezet tekinthető hatásviselőnek, a hatásterületet pedig a 4133 számú mellékúttól északra és dél-keletre található mezőgazdasági területek jelentik. Ezért a tájképvédelmi térségi övezettel érintett területen csak a tájképi egység megőrzését nem veszélyeztető, a településkép védelmi rendelet tájba illesztési követelményeit is érvényesítő építészeti-műszaki megoldások alkalmazhatók.

A külterületi elhelyezkedés révén a természeti környezet és a külső településkép, illetve ezen belül a tájképvédelmet is jelentő, tájba illesztési szempontból elemezhető a hatás, és annak területe. A közvetlen (szűkebb értelemben vett) hatásterület maga a telephelyi terület és a közvetlen szomszédos lakó és mezőgazdasági telkek.



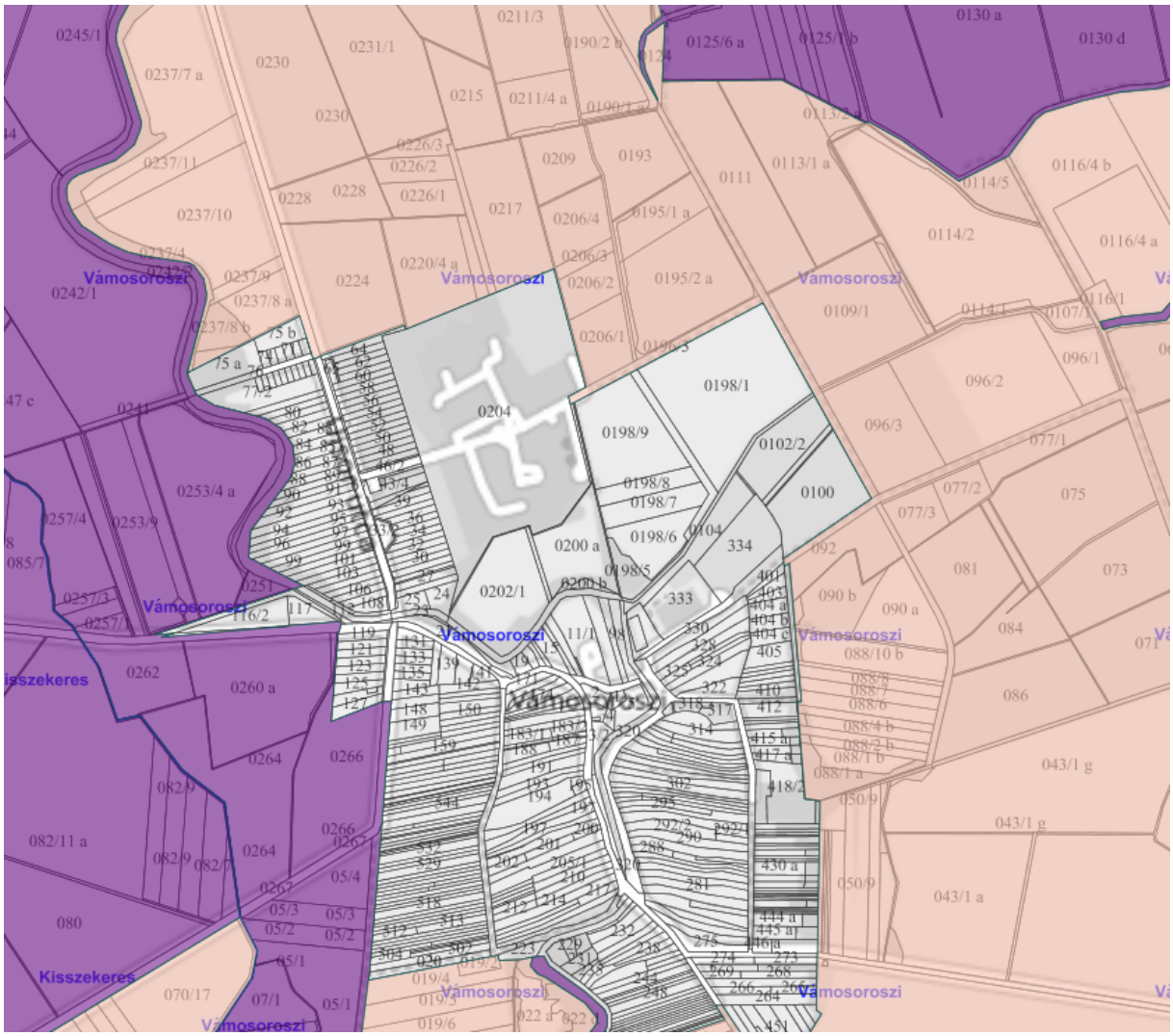
Forrás: web.okir.hu

Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek (SAC)

Földrészlet-határok (nem hiteles!)

Helyrajzi számok (nem hiteles!)

Települések



Forrás: web.okir.hu

Országos Ökológiai Hálózat (aktuális munkaállomány)
- magterület övezete
- ökológiai folyosó övezete
- pufferterület övezete

Földrészlet-határok (nem hiteles!)

Épített környezet elemei szempontjából jelentkező hatások:

A 4132 számú országos mellékút (települések közötti összekötő út) irányába a hatás az onnan feltáruló látvány szempontjából, egy kis szakaszon értékelhető. A közeli Tapolnok-főcsatorna, mint élővízfolyás szempontjából a tervezett fejlesztés hatását a mellékúttal együtt indokolt értékelni, tekintettel arra, hogy közel azonos nyomvonalon, csak település- és tájképi szempontból feltételezhető hatás.

A telephely településszerkezeten belüli elhelyezkedéséből adódóan ugyan közvetlenül szomszédos lakóterülettel, mely jellemzően nem beépített. Ahol beépített telkek vannak ott is nagy telekmélység miatt jelentős a távolság a telephely területétől, valamint a tervezett fejlesztés a telephelynek nem a lakóterülettel határos, hanem az ellentétes, távolabbi (keleti) oldalán tervezett. Ebből adódóan az épített környezet elemei közül a lakóterületre, mint környezeti hatásviselőre a tervezett fejlesztésből adódóan csak kis mértékben terjedhet ki hatás, az is csak közvetve. A telephelyet érintően és annak

közvetlen környezetében nincs védett örökségi érték, sem műemlék, sem helyi védett épület, sem régészeti lelőhely.

A hatásterület környezeti elemire – tájra, a földre, a levegőre, a vízre, az éghajlatra, az épített környezetre és a kulturális örökség elemeire, a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére – **gyakorolt hatások összefoglaló elemzése:**
Környezeti elemek szempontjából jelentős negatív hatás nem várható, tekintettel arra, hogy a telephely jelenlegi működéséhez képest a bővítéssel nem jelentkezik nagy mértékű negatív kibocsátás. A telephely jelenleg is rendelkezik egységes környezethasználati engedéllyel, ugyanígy a tervezett épületek megvalósítása is környezethasználati, valamint építési engedélyhez kötött, mely biztosítja az érintett szakhatóságok bevonását, és a vonatkozó követelmények betartását.
Az új beépítésre szánt területen létesítendő épületek a szomszédos területekre gyakorolnak közvetlen környezeti hatást, mely leginkább a tájra és a telephellyel határos lakóterületre jelenthet negatív hatást, mely telken belüli védőfásítással ellensúlyozható. Ennek módja és mértéke a szabályozás terveztén megjelenítendő a tájba illesztés biztosítása érdekében.

A tervezési területen belül **a gazdasági, társadalmi** hatások alapvetően az építési övezeti építési szabályokból következők. A jelenlegi beépítési paraméterek közül a telephely beépítésre szánt egyéb ipari besorolásból következő használatot felváltja a tényleges mezőgazdasági üzemi építési használat. A mezőgazdasági üzemi használatból adódó környezetterhelés a korábbi egyéb ipari terület környezetterhelését nem haladja meg. A telephelyi – alapvetően állattartó – tevékenység végzése során az építési övezeti besorolás szerinti építési övezeti paraméterek nem léphetőek túl, ezért a szomszédos lakóterület jelenlegi szabályozás adta környezetterhelése nem nőhet a mezőgazdasági üzemi terület irányából.

3. A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

A kapott adatszolgáltatások szerint az ERDŐHÁT Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi ZRt. (4967 Csaholc, Kossuth út 65-67.), mint Célmegvalósító Vámosoroszi 0204. hrsz. alatti szarvasmarha telepén alkalmazott hígtrágyás tartástechnológia kapacitásbővítésének előzetes vizsgálatára 2020-ban került sor, melynek további vizsgálata lezajlott. A kapott adatszolgáltatások alapján a tervezett tevékenység rövid ismertetése a következő.

A Célmegvalósító a Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti telephelyén szarvasmarha tenyésztési tevékenységet végez tejtermelési szakiránnyal, egyidejűleg borjú előállítása is történik. A telepen az 1970-es évek óta folyik szarvasmarha tartás. A Célmegvalósító 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 igénybevételével szeretné a meglévő telephelyét korszerűsíteni.
A tervezett beruházás során a szarvasmarha tartási tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó létesítményeket kíván a beruházó megvalósítani. Az építtető 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^3-ről kb. évi 35.000 m^3-re fog növekedni. A jelenleg is működő biogáz üzem ezt a mennyiséget tudja fogadni, bővítése nem szükséges

A tervezett fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges, mely az alábbi pontokban foglaltak szerint történik:
a) a 0204 hrsz. alatti különleges mezőgazdasági üzemi területen lévő szarvasmarha telephely fejlesztéshez szükséges a telephelyi terület tényleges bővítésének megvalósítása érdekében. A bővítés a korlátozott, illetve általános területfelhasználású területeket érintő, 0204, 0206/1, 0198/9, 0196/3, 0199, 0203, 0207, és a 0210 hrsz-ú ingatlanokat érinti,
b) A telephely valós területéből a még beépítésre nem szánt területrész kialakult állapothoz igazító, különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolása,
c) 334 hrsz-ú egyéb ipari területfelhasználásba és (Gip) építési övezetbe sorolt területet csereterületként kezelve, azt mezőgazdasági területfelhasználású területbe és korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe kell a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben visszasorolni,
d) védőerdő területfelhasználású terület kijelölése a telephely jelenlegi tényleges területén belüli, de a településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt védőerdő telephelyi bevezető úttól délre eső területrészének beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolhatósága biztosítása érdekében a Vámosoroszi 40, 41, 43/1, 43/4, 44, 45, 46/1, 47, 48 és 49. hrsz alatti telkeken (szükség esetén a még be nem épített lakóterület célmegvalósító tulajdonában levő telkein), a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben,

e) csereterület hiányában erdőterület kijelölése a telephely valós területe szerinti, a településrendezési eszközökben még beépítésre nem szánt mezőgazdasági területrészének beépítésre szánt területbe sorolhatósága biztosítása érdekében és a biológiai aktivitás érték fenntartása érdekében a telephelytől északnyugatra a 0220/4 hrsz-u korlátozott használatú mezőgazdasági területből, a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben.

3.1. Terület megközelítése

A Vámosorosziban 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, mely a közforgalom elől kapuval van elzárva.

3.2. 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.

3.3. Épületek, és műtárgyak

A tervezett termelő istállók a meglevő istállók tartószerkezetéhez hasonlóan acél pillérvázas szerkezettel épülő fedett nyitott épületek, az épület közepén egy takarmányozást és trágyaszállítást biztosító közlekedési úttal. A fejőház szintén acél pillérvázas tartószerkezetű. A tetőfedés minden épület esetében trapézlemezzel készült. Az épületek energiaszükségletét megújuló energiákkal biztosítják, ugyanis az állattartó telepen biogáz üzem működik, ami a teljes hő- és elektromos energiaellátás igényét kielégíti.

3.4. 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 klímatoleráns, napjaink gyorsan változó klímájához igazodni képes, kiemelt tűrőképességű fajok telepítése a cél.
A tervezett zöldfelületek alapvető funkciójuk teljesítésén túl lehetőséget adnak a klímatudatosságra a korszerű műszaki megoldások alkalmazásával, mint például a fenntartható csapadékvíz-gazdálkodási elvek követésével, vízáteresztő burkolatok alkalmazásával.

3.5. Parkolás

A főkapu mellett jelenleg is több parkoló található, amely a megnövekedett üzemi alapterület arányában bővítési területtel rendelkezik.

3.6. 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 levezetett csapadékvíz szikkasztását.



a tervezett beépítést bemutató helyszínrajz részlete

Forrás: tervezőtől



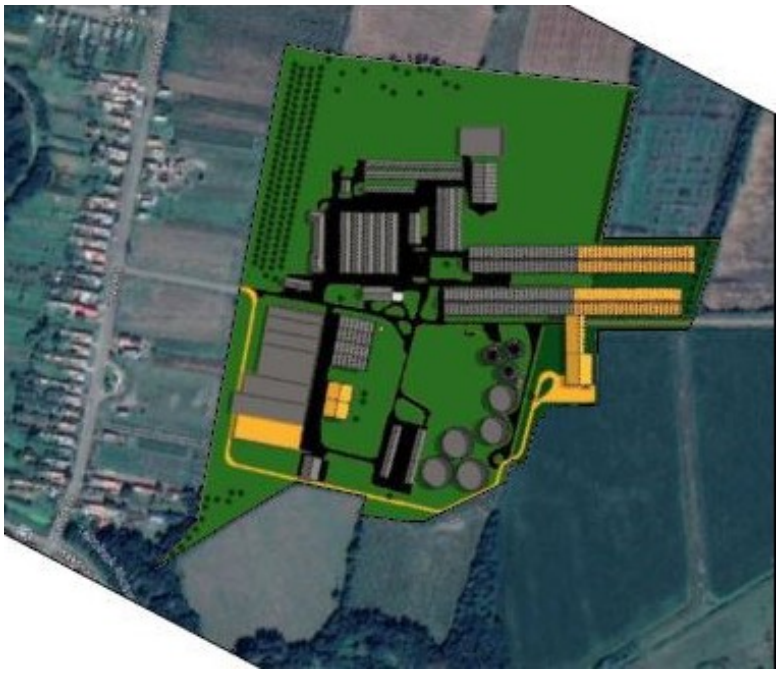
a tervezett beépítést bemutató tömegvázlat

Forrás: tervezőtől



a terület jelenlegi beépítése

Forrás: maps.google.com



a terület tervezett beépítése

Forrás: maps.google.com-ra illesztett tömegvázlat

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

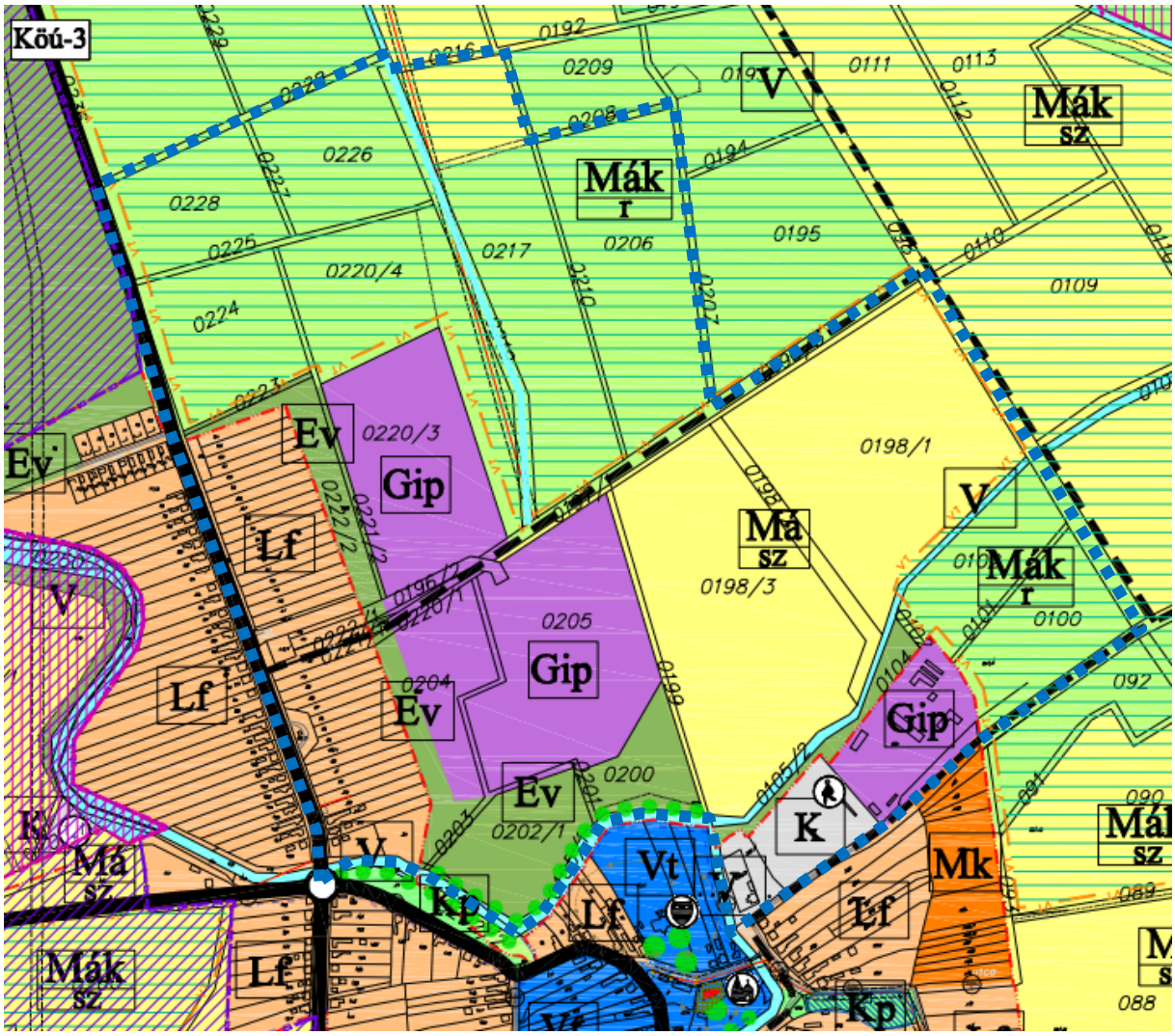
4.1. Településszerkezeti terv (TSZT)

Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a 29/2006. (IV.13.) számú határozattal megállapított **településszerkezeti terv**ének (a továbbiakban: TSZT) **módosítása indokolt**, tekintettel arra, hogy területfelhasználás változás történik, mely új beépítésre szánt terület kijelölését igényli.

A fejlesztéssel érintett telephely terület külterületen történik, a hatályos TSZT-n Gip jelű ipari gazdasági terület, mely nem illeszkedik a terület valós felhasználásához, ami a mezőgazdasági üzemi terület. A tervezett bővítés megvalósításához igénybe vett területek felhasználása korlátozott mezőgazdasági, általános mezőgazdasági és véderdő területfelhasználás.
A belterületet is érintik a tervezett módosítások, mely során a telephely területével szomszédos falusias lakóterületen a már kijelölt, de még nem beépített ingatlanok területfelhasználása kerül megváltoztatásra a telephelyre bevezető úttól északra és délre, továbbá az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt egy már a hatályos TSZT-n kijelölt, de be nem épített ipari gazdasági terület visszasorolása történik meg beépítésre nem szánt területté.

Fentiek alapján a hatályos TSZT módosítása a T-1 jelű szerkezeti tervlapot érinti a területfelhasználás változások átvezetése érdekében, azonban új területfelhasználási kategória bevezetése nem indokolt, mivel a tervezett különleges mezőgazdasági üzemi terület felhasználás a TSZT-n csak különleges területként jelenik meg, ahogyan az a hatályos terv szerint a temető és a sport és rekreációs terület esetében is.

A módosítások eredményeként a település közigazgatási területén belül kijelölt két Gip jelű ipari gazdasági terület megszüntetésre kerül, ezért a TSZT jelmagyarázatából a Gip jelölést és a hozzátartozó szövegrészt törölni szükséges, tekintettel arra, hogy nem marad olyan terület a településen, melyen a Gip jelű területfelhasználás rögzített lenne.



a hatályos településszerkezeti terv részlete

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
Lf FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
Gip IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
K KÜLÖNLEGES TERÜLET
Kp ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
Má sz ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- SZÁNTÓ
Má gy ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER.- GYEP, RÉT, LEGELŐ
Má gy ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- GYÜMÖLCSÖS
Mák sz KORLÁTOZOTT MEZŐGAZD. TERÜLET- SZÁNTÓ
Mák gy KORLÁTOZOTT MG. TERÜLET- GYEP, RÉT, LEGELŐ
Mk KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Ev ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
Egk KORLÁTOZOTT HASZN. GAZDASÁGI ERDŐ
V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
BELVÍZVESZÉLYES TERÜLET
EGYÉB ELEMEK
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
V VÍZ VEZETÉK
GFNK NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
E 20 kV ELEKTROMOS LÉGVEZETÉK
INTÉZMÉNYEK
IGAZGATÁSI KÖZPONT
OKTATÁSI KÖZPONT
MŰVELŐDÉSI KÖZPONT
EGYHÁZI KÖZPONT
SPORT KÖZPONT
EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT
TEMETŐ
SZÁ 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

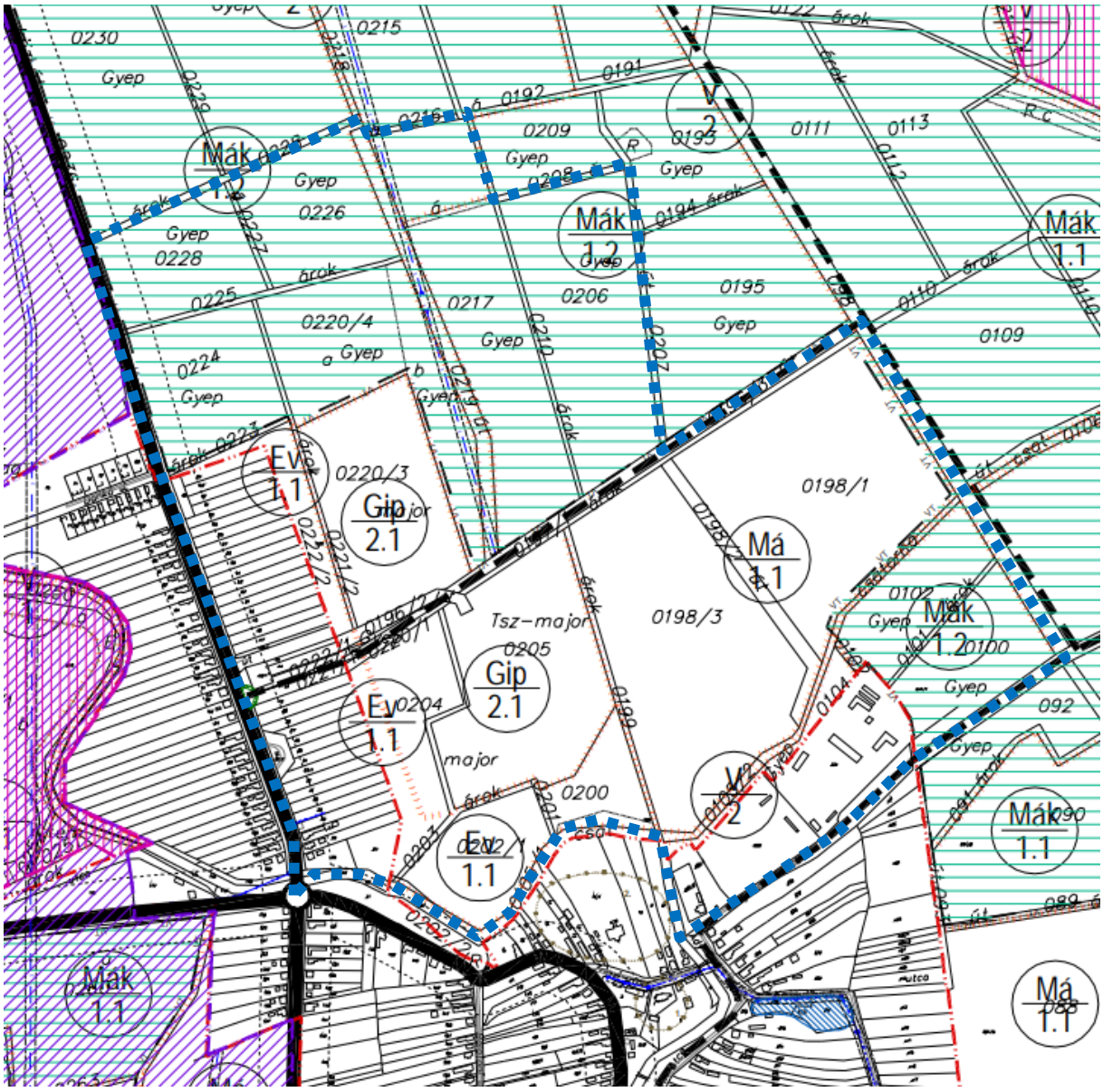
Tervezési terület határa

a hatályos településszerkezeti terv jelmagyarázata

4.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ)

Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete Vámosoroszi község Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) megállapításáról a 6/2006. (V.31.) Kt. sz. rendelettel döntött.

Jelen módosítások keretei között a HÉSZ, és az annak mellékletét képező T-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, és a T-3 jelű Belterületi Szabályozási Terv is módosításra kerülnek.



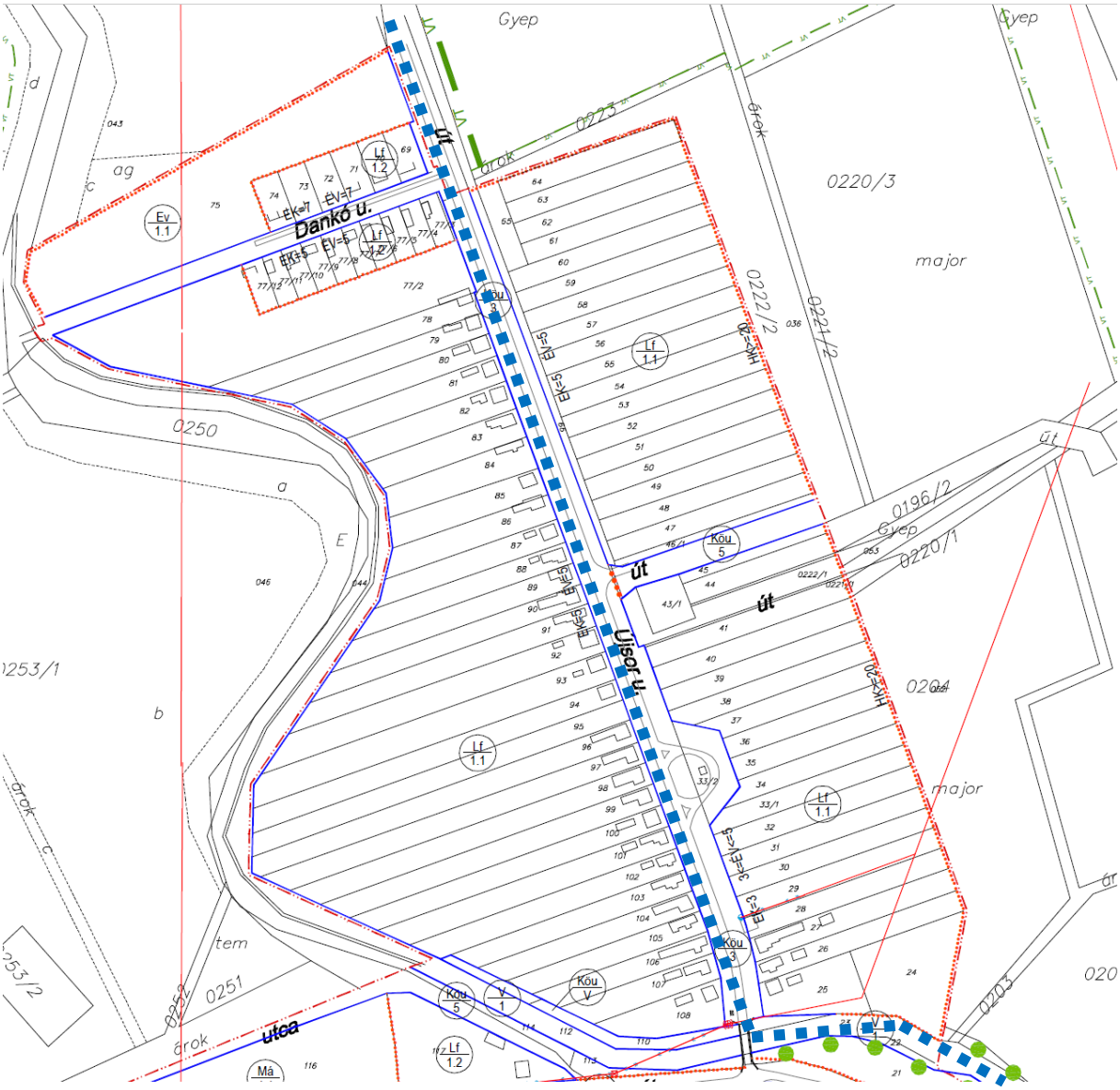
a hatályos szabályozási tervhez tartozó külterületi szabályozási terv részlete

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

HÁLÓZATI ELEMEK
MEGLÉVŐ/TERVEZETT ORSZ. MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT /Köu-3/
KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT /KÖU-6/
SZINTBENI FORGALMI CSOMÓPONT
ELEKTROMOS VEZETÉK
VÍZVEZETÉK
SZENNYVÍZVEZETÉK

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
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



a hatályos szabályozási tervhez tartozó belterületi szabályozási terv részlete

JELMAGYARÁZAT

HATÁRVONALAK

	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
VT VT	VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	MEGLÉVŐ / TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZETI HATÁR
hé	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
	HELYI VÉDETT ÉPÜLET
	HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT FA, FASOR
Mk	MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
	MŰEMLÉK
	MŰEMLÉK TELKE
R	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	VÉDŐTÁVOLSÁG
EK=3 5>=EV>=3	EK = ELŐKERTEK, EV = ÉPÍTÉSI VONAL

SZABÁLYOZÁS

SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT

1	3	4
2a;2b	5	6

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	
Köu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)
5	MEGENG. LEGYNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (M)
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf 1.1	O	20		Lf 1.2	O	25	
	4,5	1200			4,5	800	
Vt 1.1	O	40		Vt 1.2	SZ	30	
	6,0	1200			6,0	1000	
Gip 1.1	SZ	40		Gip 2.1	SZ	40	
	7,5	2000			7,5	2500	
K 1.1	SZ	10		K 2.1	SZ	20	
	7,5	5000			7,5	10000	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Köu 3	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT	Köu 5	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KISZOLGÁLÓÚT
Köu 6	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KIEMELT KÜLTER. KISZOLG.ÚT	Köu 7	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET GYALOGÚT
Köu 6	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT	Kp 1	ZÖLDTERÜLET KÖZPARK
Mk 1.1	KERTES MEZŐGAZD.TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ	Mk 1.2	KERTES MEZŐGAZD.TERÜLET NEM BEÉPÍTHETŐ
Má 1.1	KERTES MEZŐGAZD.TERÜLET SZÁNTÓ	Ev 1.1	VÉDELMI CÉLÚ ERDŐTERÜLET ÁLTALÁNOS VÉDŐERDŐ
V 1	VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZFOLY.MEDRE ÉS PARTJA	V 2	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYÍLT CSAT.MEDRE ÉS PARTJA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK SZINTTERÜLETSŰRŰSÉGE

JEL	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	SZINTTER. SŰRŰSÉG
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	0,4
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TER.	2,0
Gip	EGYÉB IPARTERÜLET	1,0
K	KÜLÖNLEGES TERÜLET	1,0

A hatályos HÉSZ fejlesztéshez kapcsolható előírásainak vizsgálata és a módosítás szabályozás céljai szerinti értékelése.
Dőlt és félkövér kiemeléssel az érintett előírások jelöltek.

3. §
A terv területének felhasználása

(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
- a) beépítésre szánt területek és építési övezetei
  1. lakóterület, ezen belül
     1.1. falusias lakóterület **Lf**
  2. vegyes terület
     2.1. településközponti vegyes terület **Vt**
  3. gazdasági terület, ezen belül
     3.1. egyéb iparterület Gip
  4. különleges terület K, ezen belül
     4.1 temető területek
     4.2. sport és rekreációs területek

Értékelés: A 3. pont és az azon belüli 3.1. alpont törlése szükséges a HÉSZ-ből, tekintettel arra, hogy a módosításokkal a településen belül kijelölt két egyéb iparterület megszüntetésre kerül, ezért az építési övezet fenntartása nem indokolt. A különleges területek felsorolása jelenleg nem tartalmazza a tervezett különleges mezőgazdasági üzemi területet, a felsorolás kiegészítése szükséges 4.3. mezőgazdasági üzemi terület szövegrésszel, ezért módosítást igényel.

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.

Értékelés: A falusias lakóterület építési övezetben területfelhasználás/övezeti változás nem történik, a szöveges előírások megfelelőek, ezért azok módosítása nem indokolt.

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.

Értékelés: Az ipari gazdasági terület építési övezeti előírások törlése szükséges, tekintettel arra, hogy a módosítások következtében ezen építési övezetek megszűnnek, így fenntartásuk a HÉSZ-ben nem indokolt.

12. §
Különleges területek

(1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.

(2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

a) K 1. Temető területek

b) K 2. Sport és rekreációs területek

(3) A különleges területek övezeti szabályozása:

a) K 1. Temető területek

1. A K 1.1 SZ 7,5 10 5000 temető övezet, működő, vagy működésbe vonható temetőterület.

Az újonnan működésbe vont területek esetében 30 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

b) K 2. Sport és rekreációs területek

1. A K 2.1 SZ 7,5 20 10000 övezet sport, rekreációs és idegenforgalmi, a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál.

Értékelés: A különleges területek esetében mind a (2) és a (3) bekezdés kiegészítése szükséges egy c) ponttal, amely az újonnan bevezetésre kerülő mezőgazdasági üzemi terült előírásait és paramétereit tartalmazza.

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^2	zöldfelület %		

Falusias lakóterület **Lf 1.** funkcionális övezet	**Lf 1.1**: O 20; 4,5 1200	0	16	80	1200	50	4,5	20
	Lf 1.2: O 25; 4,5 800	0	16	50	800	50	4,5	25
Település-központi vegyes terület **Vt 1.** funkcionális övezet	**Vt 1.1**: O 35; 6,0 1200	O	16	80	1200	30	6,0	35
Település-központi vegyes terület **Vt 2.** funkcionális övezet	**Vt 2.1**: SZ 30; 6,0 1000	SZ	20	50	1000	50	6,0	30
Egyéb iparterület **Gip 1.** funkcionális övezet	**Gip 1.1**: SZ 40; 7,5 2000	SZ	40	50	2000	20	7,5	40
Egyéb iparterület **Gip 2.** funkcionális övezet	**Gip 2.1**: SZ 40; 7,5 2500	SZ	50	50	2500	20	7,5	40
K 1. ***temető területek***	***K 1.1***: ***SZ 10***; ***7,5 5000***	***SZ***	***50***	***100***	***5000***	***10***	***7,5***	***10***

K 2. sport és rekreációs terület	***K 2.1***	***SZ 7,5***	***20 10000***	***SZ***	***80***	***125***	***10000***	***20***	***7,5***	***20***

Értékelés: A táblázat kiegészítése szükséges az újonnan bevezetésre kerülő mezőgazdasági üzemi terült s paramétereivel. Továbbá a Gip 1. és a Gip 2. jelű építési övezetek és a hozzájuk tartozó paraméterek törlése szükséges.

18. §
Erdőterületek

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

(2) Az erdőterületek az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

a) Ev *védelmi célú erdő*

1) Ev 1.1 általános véderdő övezet

2) 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.

b) Egk Korlátozott használatú gazdasági erdő

1. Korlátozott használatú természetközeli állapotú gazdasági erdőkben csak az erdőterület legfeljebb 50 százalékát szabad tarvágásra engedélyezni. Az erdőállománynak megfelelően a kocsányos tölgyből több, a magyar kőrisből és szilekből kevesebb hagyásfát kell megtartani. Az erdő telepítést és az erdő felújítást hazai fajokból – indokolt végezni, erdőtelepítési terv alapján.
2. A vegetatív úton szaporított, klónozott fajokból történő erdő telepítés korlátozott használatú erdőterületen tilos.
3. Újratelepítésnél mellőzni kell a megszokott tuskózást és talajátforgatást, elegendő a talajlazítás.
4. Mivel az állományalkotó fafajok fiatalkori növekedésének üteme nem egyforma, ezért a magyar kőrist, szileket, egyéb elegy fajokat később – pótlásként – kell az erdősítésbe vinni.

(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) Az 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 ütemtervekben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.

(6) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ágváltoztatáshoz, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételéhez 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.

Értékelés: Az általános véderdő övezet területi kiterjedésének és pozíciójának változása történik a módosítás során, a szöveges előírások módosítása nem indokolt.

19. §
Mezőgazdasági területek

(1) Mezőgazdasági területek besorolása:
Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk.
Általános mezőgazdasági terület, jele Má.
Korlátozott mezőgazdasági terület, jele Mák.

(2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.

a) 

Kertes mezőgazdasági terület

1. 

kertes mezőgazdasági terület

Beépíthetősége OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint.
Kertes mezőgazdasági övezetben lakóépület nem helyezhető el.

2. 

kertes mezőgazdasági terület
Nem beépíthető.

b) 

Általános mezőgazdasági terület övezetei

1. 

szántó
Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

- ***Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 6.000 m² fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 6.000 m² 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.***

2. Má / 1.2 gyep

Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítésére.

Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.

Az övezeten belül a településrendezési terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alábbi művelési ágak is: gyümölcsös, erdő, szántó a szükséges hatósági engedélyek beszerzésével.

Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m^2 fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 10.000 m^2 alatti terület nem beépíthető.

Birtokközpont nem létesíthető.

c) Mák — Korlátozott használatú mezőgazdasági terület.

1. Mák / 1.1 korlátozott használatú szántóterület

- Védett területen belül, vagy annak környezetében. Beépítése az OTÉK 29. § (3) bekezdés szerinti előírásokkal, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával.
- Birtokközpontok létesíthetők az OTÉK 29.§ (5)-(7) bekezdése szerint, de csak a FETI-KTVF (Felső-Tisza-Vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) szakhatósági hozzájárulásával.

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.***

Értékelés: A mezőgazdasági övezetek területi kiterjedésének változása történik a módosítás során, a szöveges előírások módosítása nem indokolt.

IV. FEJEZET
A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

21. §
Általános előírások

(1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
- ***a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,***
- ***b) megelőzze a környezetszennyezést,***
- ***c) kizárja a környezetkárosítást.***

(2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

Értékelés: A tárgyi módosítás ezen elvek mentén tervezett, az előírások módosítása nem szükséges.

23. §
A föld védelme

(1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok ill. használók kötelessége.

(2) A termőföld védelméről külön törvény rendelkezik. A termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni. A beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

(3) A kataszterezett vagy később jegyzékbe vett Természeti Területek kezelési előírásairól a FETI-KTVF gondoskodik.

(4) a) Építmények létesítése illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia.

b) A településrendezési terv megvalósításából eredő építésekhez – ideértve a nyomvonalas létesítményeket is – csak hatósági engedély alapján kitermelt ásványi nyersanyagokat lehet felhasználni.

(5) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

Értékelés: A telephely területének bővítésével kialakuló új épületek használata során keletkező folyékony hulladék a telephely területén belül kezelésre kerül, ez alapján az előírás betartása biztosított, módosítása nem szükséges.

24. §
A vizek védelme

(1) Fokozottan kell védeni a település területét érintő vízfolyások vízminőségét. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan az egyéb jogszabályok rendelkezéseit is figyelembe kell venni. A felszíni vizek védelme érdekében az élővízbe

bevezethető víz minőségi paramétereit a módosított 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés határozza meg. *Vízvédelmi szempontból figyelembe kell venni a vízgazdálkodásról szóló mód. 1995. évi LVII. Törvényben, valamint a felszíni vizek minőségi védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a vízgyűjtő gazdálkodás egyes szabályairól szóló 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben, a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásának szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet. Továbbá nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 21/2006. (I.31.) Korm. rendeletben foglalt előírásokat.*

(2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.

(3) Gondoskodni kell az általános érvényű vízvédelmi előírásokban, továbbá a vonatkozó helyi vízminőség védelmi előírások betartásáról.

(4) A mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők föl.

(5) A szennyvíz öntözőtelep létesítése előzetes helyszíni bejárás és vízjogi engedély alapján történhet.

(6) Vámosoroszi község „érzékeny” szennyezés érzékenységi besorolású a 27/2004. (XII. 25.) számú KvVM rendelet szerint.

Értékelés: A tervezett fejlesztés megvalósítása során a fenti előírások betartása az állattartó telep funkcióra tekintettel fokozottan indokolt, az előírások módosítása nem szükséges.

25. §
A levegőtisztaság védelme

(1) A község területének levegőtisztaság védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.

(2) A környezeti levegő minőségének tartós és hatékony megóvása, a környezet állapotának megőrzése érdekében a 14/2001. (V. 9.) sz. KöM-EüM-FVM sz. és a 21/2001.(II. 14.) sz. Kormányrendelet, továbbá a 10/2001. (IV. 19.) és a 23/2001. (XI. 13.) KÖM rendeletek előírásai szerint kell eljárni.

(3) A területen csak olyan építmények elhelyezésére és tevékenységek folytatására adható engedély, melyek során a területre vonatkozó technológiai kibocsátási határértékek teljesülnek, továbbá olyan gazdasági tevékenység folytatása engedélyezhető, amely nem jelentős mértékben zavaró hatású és védőtávolságot nem igényel.

(4) A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának ill. kezelőjének kell gondoskodni.

Értékelés: A tervezett fejlesztés megvalósítása során a fenti előírások betartása az állattartó telep funkcióra tekintettel fokozottan indokolt, az előírások módosítása nem szükséges. Amennyiben indokolt telken belüli védőfásítással a védelem növelhető a szomszédos lakóterületek irányába.

26. §
Zaj és rezgés elleni védelem

(1) A község belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
(2) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
(3) A területen új létesítmények, építési munka, illetve közlekedési zajra vonatkozó határértékek megállapításánál a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. rendeletben meghatározott besorolások és határértékek érvényesek, amely határértékek a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. § a) pontja szerint az 1., 2., 3. mellékletek szerint meghatározott zajterhelési határértékeknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülnie.
(4) A hangosító berendezéseket, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást is engedélyeztetni kell a 47/2004. (III. 18.) Korm. rendelettel módosított zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT. rendelet 25. § (1) bekezdése alapján.

Értékelés: A tervezett fejlesztés megvalósítása során a fenti előírások betartása az állattartó telep funkcióra tekintettel fokozottan indokolt, az előírások módosítása nem szükséges.

5. MÓDOSÍTÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZERKEZETI TERV ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

A módosítás ismertetése:

a) A tényleges fejlesztési terület mezőgazdasági területfelhasználásból beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területként történő kijelölése:

Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének megvalósítása érdekében a telephely jelenlegi határának, kiterjedésének módosítása szükséges és ezért új beépítésre szánt terület kijelölése is történik. Ezért a célmegvalósító által felajánlott csereterületet a településrendezési eszközökben korlátozott használatú mezőgazdasági terület, övezetbe sorolja vissza az önkormányzat képviselő testülete azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. A csereterület a Vámosoroszi 334 hrsz-ú 2,4270 ha területű egyéb ipari terület (Gip) besorolású, beépítetlen az ipari használat lehetőségéhez képest jelenleg alulhasznosított terület és területe meghaladja a fejlesztési terület területet, mely 2,34 ha.



I. jelű fejlesztési terület

I. jelű csere terület

b) A telephely telkén belüli, a telephelyi bevezető úttól délre eső, szabályozás szerinti védőerdő beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területi kijelölése:

A védőerdőként szabályozott területrész jelenleg a telephely részét képezi. A kialakult állapot szerint ez a területsáv épület elhelyezéssel érintett és fásítás sincs ezen a területen. Ezért a kialakult építési használathoz igazítva e területsávot indokolt a telek részeként, egyben új beépítésre szánt területként kezelni. Ennek a területrésznek új beépítésre szánt területként történő kijelöléséhez cserterületként ugyanakkora kiterjedésű erdőterület és további 25% további erdőterület, összesen 125% erdőterület pótlás szükséges. Ennek megfelelően a telephelyi bevezető út menti tervezett védőerdő területkijelölése biztosítja a megszűnő erdőterület pótlását. Ezt a településrendezési megoldást a környező lakóterület környezeti hatásoktól való védelme is indokolja, de településképi hatása is van. A megszűnő erdőterület 1,32 ha. Ennek pótlására 1,65 ha új erdő jelölendő ki a telepi bevezető út két oldalán. A pótlás területe 1,69 ha, tehát megfelelő mértékű.

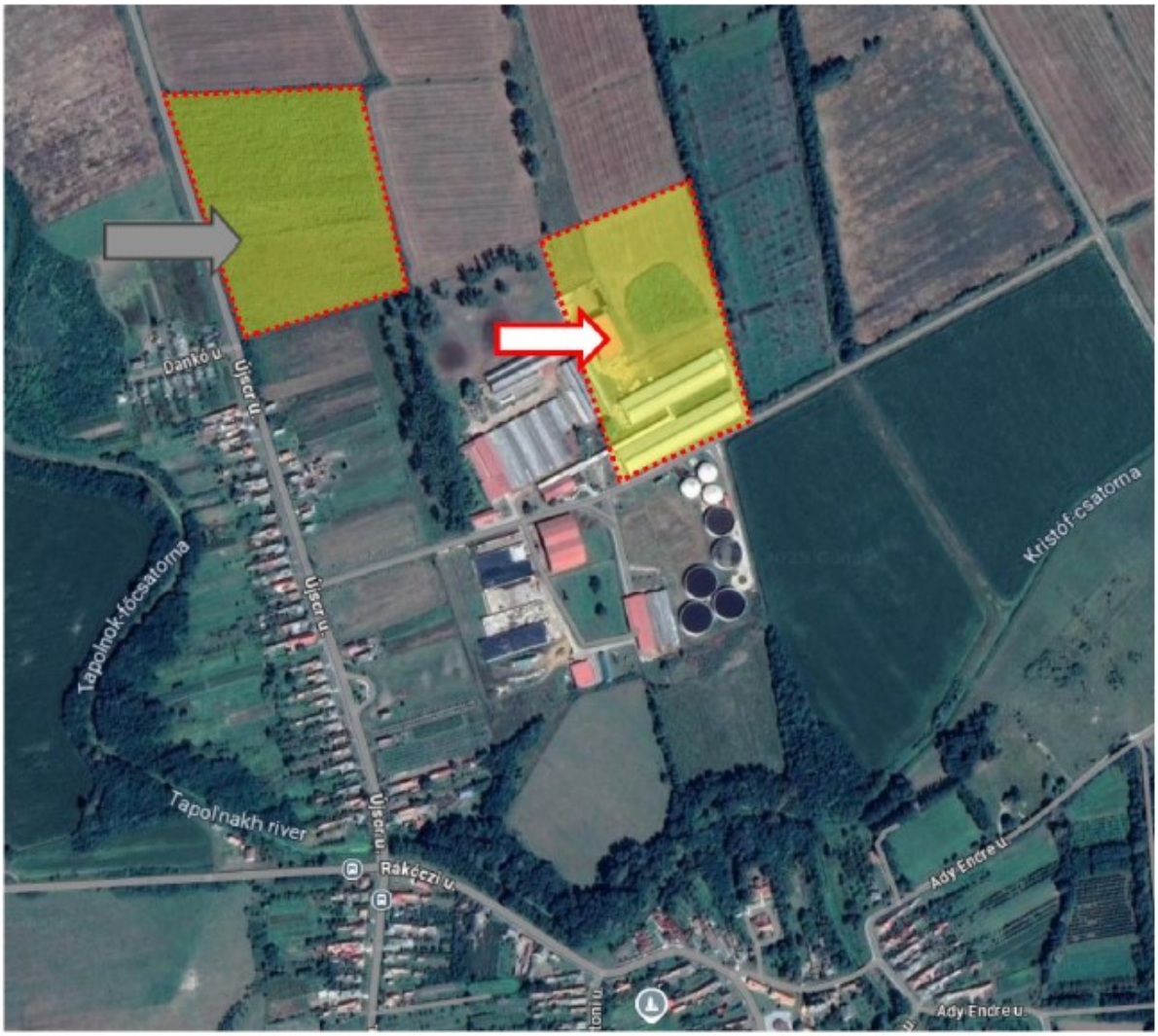


tervezett védőerdő a telephelyi bevezető út két oldalán: 1,69 ha.

megszűnő védőerdő terület a telephely területén belül: 1,32 ha.

c) A már ténylegesen beépített, a telephely részét képező, de a szabályozási terven még mezőgazdasági területként kezelt telephelyi területrész szükségszerűen beépítésre szánt területi kijelölése:

Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének megvalósítása érdekében a szabályozási terven még mezőgazdasági területként kezelt meglévő telephelyi területrész is új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe kell sorolni. Mivel ennek a területrésznek új beépítésre szánt területként történő kijelöléséhez már nem áll rendelkezésre cserterület, ezért a kijelölés lehetőségét a telephely kiegészítésére szolgáló új beépítésre szánt terület mértékének, azaz 5,7 ha területnek legalább a 25%-a, 1 ha 4250 m2 erdőterület kijelölésével kell biztosítani. A szükséges erdőterület a telephellyel közvetlen határos 0224 hrsz.-ú 5,91 ha területű, jelen szabályozás szerint mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt földrészlet erdő területfelhasználásba történő átsorolásával biztosítható. Ennek területnagysága meghaladja az új beépítésre szánt területét és a település biológiai aktivitásának a szinten tartását, sőt növelését is biztosítja.



Új beépítésre szánt - mezőgazdasági üzemi terület – valós telephelyi építési és üzemi használat településrendezési leképezése.

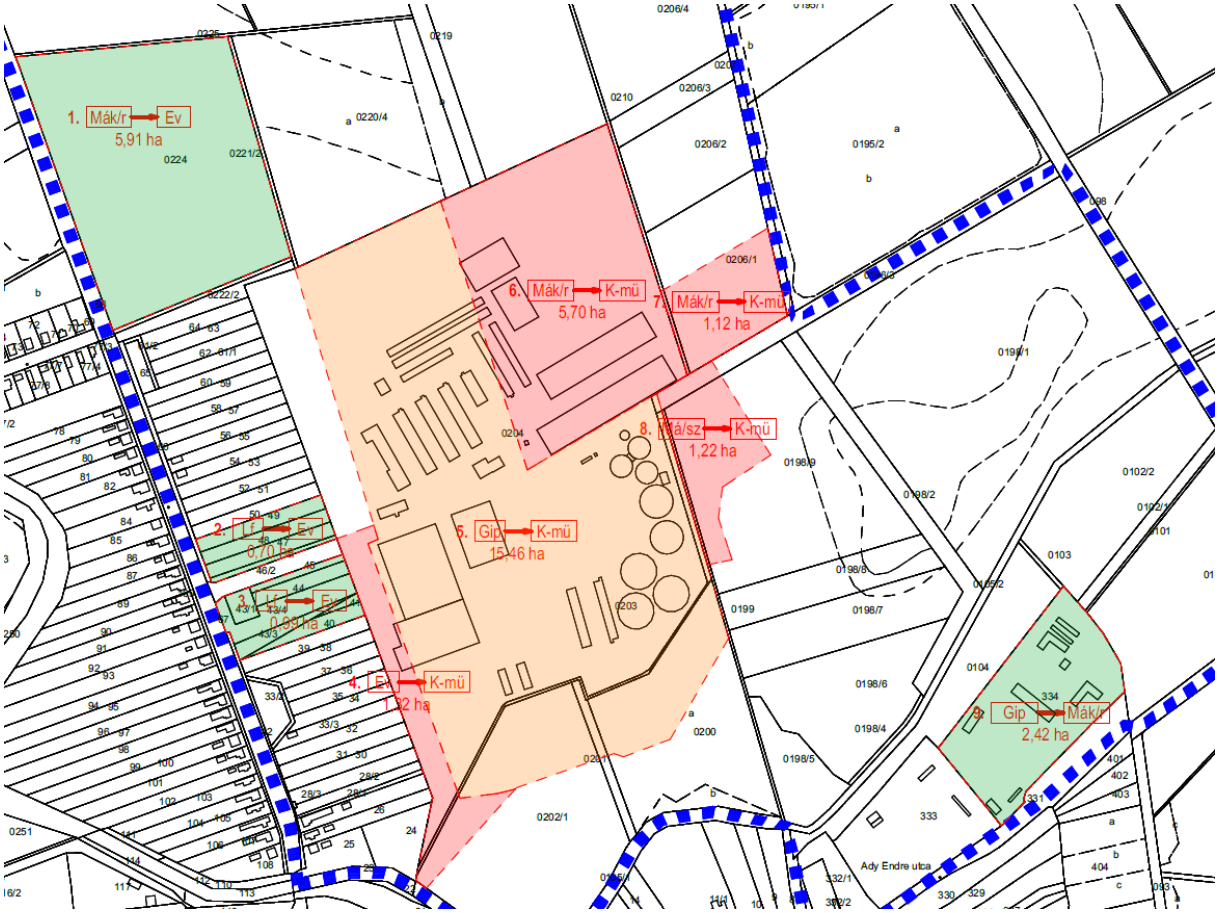
Mezőgazdasági terület átsorolása gazdasági erdő területbe, az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben, attól 1000 méteren belül, a telephellyel határosan.

Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

A településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének módosítása történik. Szerkezeti jelentőségű hálózati elemek (közlekedési, energiaellátó hálózat) módosítására nem kerül sor. Természetközeli terület nem érintett a módosítással. A tervezett fejlesztéssel összefüggésben a különleges mezőgazdasági üzemi terület és a bővítési terület rögzítése történik az egyéb ipari gazdasági terület helyett, továbbá az új beépítésre szánt terület kijelöléséből, valamint erdő terület megszüntetéséből eredően újonnan kijelölésre kerülő erdő területek változása, valamint a csereterület visszasorolása egyéb ipari gazdasági területből korlátozott használatú mezőgazdasági területté indokolja a területigénybevétel szerint a TSZT módosítását.

A TSZT módosítási javaslatát a T-1m. tervlap mutatja be.

Változások bemutatása:



területfelhasználás változások – Forrás: saját szerkesztés

zölddel jelölt területek: csereterületek, a területfelhasználásban visszalépés történik a beépítésre nem szánt (erdő- és mezőgazdasági) területek javára
pirossal jelölt területek: új beépítésre szánt területek
narancssárgával jelölt terület:területfelhasználás változás történik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

Tervlapon jelölt változtatási szám	**Hatályos övezet/építési övezet jele**	**Tervezett övezet/építési övezet jele**	**Érintett területrész (ha)**	**Érintett földrészlet helyrajzi száma**
1.	Mák/r	Ev	5,91	0224
2.	Lf	Ev	0,70	47, 48, 49
3.	Lf	Ev	0,99	40, 41, 43/1, 43/3, 43/4, 44, 45
4.	Ev	K-mü	1,32	0204
5.	Gip	K-mü	15,46	0204
6.	Mák/r	K-mü	5,70	0204
7.	Mák/r	K-mü	1,12	0206/1
8.	Má/sz	K-mü	1,22	0196/3, 0198/9
9.	Gip	Mák/r	2,42	334

HATÁROZAT-TERVEZET
Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2026. (…… ……) határozata

Vámosoroszi Község településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló
29/2006. (IV.13.) határozat módosításáról

Vámosoroszi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva,
a Polgármester előterjesztésére Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában megállapított feladatkörében eljárva,
a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján

2025. …… napjával módosítja Vámosoroszi Község településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló **a 29/2006. (IV.13.) határozattal megállapított településszerkezeti tervét** a tervezési területet érintően jelen **határozat *1. számú melléklete* szerint.**

1. melléklet:
T-1m. rajzszámú tervlap

A határozat elfogadása minősített többséget igényel, a határozat az elfogadást követő napon lép hatályba.

Felelős: Végh Endre polgármester

Vámosoroszi, 2025. ……..hó….nap

Bodóné Bartha Beáta sk.
jegyző

Végh Endre sk.
polgármester

1. melléklet a ...../2025. (.....) határozathoz

VÁMOSOROSZI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSíTÁSÁNAK JAVASLATA

67 hrsz.-ú út - 0229 hrsz.ú út - 0214 hrsz.-ú csatorna - 0219 hrsz.-ú csatorna - 0210 hrsz.-ú út - 0208 hrsz.-ú út - 0207 hrsz.-ú út - 0196/3 hrsz.-ú út - 098 hrsz.-ú út - 094 hrsz.-ú út - 331 hrsz.-ú út - 321 hrsz.-ú csatorna - 0105/1 hrsz.-ú csatorna - 23 hrsz.-ú út - 110 hrsz.-ú út által határolt területrész
településszerkezeti terve részlete M=1:8000



JELMAGYARÁZAT, JELKULCSOK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- Lf — FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Má sz — ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET- SZÁNTÓ
- Ev — ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
- V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- Kmü — TERVEZETT KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
- Mák r — TERVEZETT KORLÁTOZOTT MG. TERÜLET - GYEP, RÉT, LEGELŐ
- Ev — TERVEZETT ERDŐTERÜLET - VÉDELMI

HATÁROK

- BELTERÜLETI HATÁR
- VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET
- MEGLÉVŐ ORSZÁGOS ÖSSZEKÖTŐÚT
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

VÁMOSOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2026. (.....) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁVAL MÓDOSÍTVA

P.H.

..... polgármester

..... jegyző

Készült az állami alapadatok felhasználásával

art vital

Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/ 435-676; Tel./Fax: 06-42/ 435-677

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Kiss Ildikó, Végh Csongor

MEGRENDELŐ: VÁMOSOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4966 Vámosoroszi, Petőfi utca 17.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VÁMOSOROSZI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSíTÁSA

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASLATA

TERVEZŐ: településtervező TT-15-0124 Végh József

Főépítész: Jambrik Imre

MUNKASZÁM: T-03/2025
DÁTUM: 2026. január
TERVFAJTA: településszerkezeti terv
MÉRETARÁNY: M=1:8000
RAJZSZÁM: T-1m

A HÉSZ módosításának javaslata

A szabályozási tervlapok módosítása szükséges mind a kül- és belterületi tervlapok esetében a TSZT-vel való összhang megteremtése érdekében, az ott rögzítésre kerülő területfelhasználás változások átvezetése szükséges a szabályozási terven.

HÉSZ módosítása:

A szabályozási terv és a HÉSZ közötti összhang megteremtése érdekében az új K-mü jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet szöveges előírásainak és beépítési paramétereinek meghatározása szükséges. Továbbá a megszűnő egyéb iparterületek építési övezet törlése szükséges a HÉSZ-ből.

Tervlapok módosítása: A HÉSZ szerinti Belterületi és Külterületi tervlapok a hatályos terveknek megfelelően külön ábrázolva.

A szabályozás rögzítésének egy része az elkészült beépítési terv szerinti területigénybevétel alapján történik, továbbá az új beépítésre szánt terület kijelölése miatti törvényi megfelelés szerinti csereterületek biztosítása, valamint a település biológiai aktivitásértékének fenntartása érdekében.

A szabályozási terv javaslatát a T-2m T-3m jelű tervlapok mutatják be.

A beépítési terv, valamint a telephely jelenleg kialakult beépítését és használatát alapul véve, továbbá a rendelkezésre álló adatok alapján az alábbi szabályozási javaslat adható.

A HÉSZ szöveges előírásainak módosítási javaslata a következő:

1. A HÉSZ 3. § (1) bekezdés a) pont 4. pontja kiegészítésre kerül 4.3. alponttal, mely a mezőgazdasági üzemi terület szövegrész tartalmazza, annak érdekében, hogy a különleges területek felsorolása tartalmazza az újonnan bevezetésre kerülő építési övezetet.
   „4. különleges terület K, ezen belül
   4.1. temető területek
   4.2. sport és rekreációs területek
   4.3. mezőgazdasági üzemi terület”

2. A HÉSZ 12. § (2) és (3) bekezdés kiegészítése szükséges, a (2) és a (3) bekezdés esetében is egy új c) ponttal, a különleges területeken belüli mezőgazdasági üzemi terület építési övezet megnevezésével, beépítési paraméter értékeinek és az elhelyezhető funkciók ismertetésével.
   „(2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:
   a) K / 1. *Temető területek*
   b) K / 2. *Sport és rekreációs területek*
   c) ***K-mü*** ***Mezőgazdasági üzemi területek***
   (3) A különleges területek övezeti szabályozása:
   a) K / 1. *Temető területek*

1. *A* K 1.1 | SZ 7,5 | 10 5000 *temető övezet, működő, vagy működésbe vonható temetőterület.*

Az újonnan működésbe vont területek esetében 30 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

b) K 2. *Sport és rekreációs területek*

1. *A* K 2.1 | SZ 7,5 | 20 10000 *övezet sport, rekreációs és idegenforgalmi, a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál.*

c) K-mü Mezőgazdasági üzemi területek

1. ***A K-mü SZ 7,5 | 40 10000 mezőgazdasági üzemi övezet,***

1.1. K-mü építési övezet területe a mezőgazdasági termelés és állattartás, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására (különösen gépjármű állomány tárolása), továbbá megújuló energiaforrások építményei és műtárgyai elhelyezésére szolgál.

1.2. A K-mü építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendelkezésű főépítményt kiszolgáló épületenként legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 100 m² alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

1.3. Az előírt legnagyobb építménymagasság értéke - a technológia igazolása mellett - 5 méterrel növelhető.

1.4. A K-mü építési övezetek szabályozási határértékeit a 13. § táblázata tartalmazza.

A HÉSZ 13. § szerinti táblázat kiegészítése szükséges a különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetre vonatkozó paraméter értékek bemutatásával.

Sajátos használat szerint	***Alkalmazható***		***Telekre vonatkoztatott***					
	Építési övezet jele	***beépítési mód***	***alakítható legkisebb***				***megengedett építmény magasság (m)***	***legnagyobb beépítettség %***
			szélesség (m)	***mélység (m)***	***telekterület m²***	***zöldfelület %***		

Különleges mezőgazdasági üzemi terület *K-mü* *funkcionális övezet*	***K-mü*** *SZ 40* *7,5 10000*	*SZ*	*-*	*-*	*10000*	*40*	*7,5**	*40*

** Az előírt legnagyobb építménymagasság értéke - a technológia igazolása mellett - 5 méterrel növelhető.*

3. A módosítások következtében az egyéb iparterületek építési övezet megszűnik a településen ennek következtében a HÉSZ-ből a vonatkozó előírások törlése szükséges az alábbiak szerint.
   Hatályon kívül helyezésre kerül:
   a) a HÉSZ 3. § (1) bekezdés a) pont 3. alpontja:
      ~~*„3. gazdasági terület, ezen belül*~~
      ~~*3.1. egyéb iparterület Gip”*~~
   b) a HÉSZ 11. §-a:

~~*„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.”*~~

   c) a HÉSZ 13. § szerinti táblázat Gip 1. és Gip 2. építési övezeti határértékeket tartalmazó sora:

Egyéb iparterület Gip 1. funkcionális övezet	Gip 1.1: SZ 40; 7,5 2000	SZ	40	50	2000	20	7,5	40
Egyéb iparterület Gip 2. funkcionális övezet	Gip 2.1: SZ 40; 7,5 2500	SZ	50	50	2500	20	7,5	40

VÁMOSOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
..../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Vámosoroszi Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2006. (V.31.) Kt. sz. rendelet (a továbbiakban: R.) módosításáról

[1] A rendelet célja Vámosoroszi, 0204 hrsz. alatti szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének településrendezési megalapozása.

[2] Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 78. § (1) bekezdés b) pontja alapján az 62. § (1) a) pontban meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítészi, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, területi vízügyi, közlekedési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,
erdészeti hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,
bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság,
közlekedési hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,
Nemzeti Földügyi Központ,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,
honvédelmért felelős miniszter,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság,
véleményének kikérésével, továbbá
a Korm. rendelet szerint bejelentkezett partnerek véleményének kikérésével, valamint

a Korm. rendelet 67. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze záró szakmai véleménye figyelembevételével a következőket rendeli el:

1.§

Vámosoroszi Község Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2006.(V.31.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (2) és (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

1.§

/A rendelet hatálya/

„(2) E rendelet előírásait a vonatkozó, törvényben és más országos érvényű jogszabályokban rögzített hatályos településrendezési és építési és egyéb szakmai követelmények, valamint Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásaival együttesen, az azokban foglalt, feltételek és korlátozások érvényesítésével kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei:

a) T-2 jelű Külterületi Szabályozási Terv,

b) T-3 jelű Belterületi Szabályozási Terv,

c) T-2/m jelű Külterületi Szabályozási Terv fedvényterve,

d) T-3/m jelű Belterületi Szabályozási Terv fedvényterve.

2.§

A R. 3. § (1) bekezdés a) pont 4. alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

/A terv területének felhasználása/

„4. különleges terület K, ezen belül

4.1 temető területek

4.2. sport és rekreációs területek

4.3. mezőgazdasági üzemi terület”

3.§

A R. 12. § (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

/Különleges területek/

(2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

a) K-1 Temető területek

b) K-2 Sport és rekreációs területek

c) K-3 Mezőgazdasági üzemi terület.”

4.§

A R. kiegészül a 12/A §-al és alcímével:

Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

12/A §

(1) 12. § (2) bekezdés c) pont szerinti K-mü építési övezet területe a mezőgazdasági termelés és állattartás, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló rendeltetésű tevékenységek (különösen gépjármű állomány tárolása),

továbbá megújuló energiaforrások (különösen biogáz és napenergia) építményei és műtárgyai elhelyezésére szolgál.

(2) A K-mü 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^2 alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

(3) A K-mü építési övezetek területén az építési övezetek szabályozási határértékei:

a) beépítési mód: szabadon álló

b) legnagyobb beépítettség mértéke: 40%

c) legkisebb zöldfelület mértéke: 40%

d) építménymagasság legnagyobb mértéke: 7,5 m

d alakítható legkisebb telekterület: 10000 m^2

(4) A műtárgyak legmagasabb pontja 15 méter és megengedett legnagyobb építménymagassága a (3) bekezdés d) ponttól eltérően 12,5 m.

5.§.

(1) A Vámosoroszi Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve jóváhagyásáról szóló 6/2006. (V. 31.) önkormányzati rendelet részét képező Sz-2 jelű külterületi szabályozási terve az érintett tervezési területrészre vonatkozóan az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Vámosoroszi Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve jóváhagyásáról szóló 6/2006. (V. 31.) önkormányzati rendelet részét képező Sz-3 jelű belterületi szabályozási terve az érintett tervezési területrészre vonatkozóan a 2. melléklet szerint módosul.

6.§

Hatályát veszti a R.:

a) 3. § (1) bekezdés a) pont 3. alpontja,
b) 11. §-a, és alcíme
c) 13. § szerinti táblázat Gip 1. és Gip 2. építési övezeti határértékeket tartalmazó sora.

7.§

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba. A rendelet előírásai a folyamatban lévő hatósági eljárások során is alkalmazhatók.

Bodóné Bartha Beáta sk.
jegyző

Végh Endre sk.
polgármester

1. melléklet a ...../2025. (.....) önkormányzati rendelethez.

VÁMOSOROSZI KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSíTÁSÁNAK JAVASLATA

67 hrsz.-ú út - 0229 hrsz.ú út - 0214 hrsz.-ú csatorna - 0219 hrsz.-ú csatorna - 0210 hrsz.-ú út - 0208 hrsz.-ú út - 0207 hrsz.-ú út - 0196/3 hrsz.-ú út - 098 hrsz.-ú út - 094 hrsz.-ú út - 331 hrsz.-ú út - 321 hrsz.-ú csatorna - 0105/1 hrsz.-ú csatorna - 23 hrsz.-ú út - 110 hrsz.-ú út által határolt területrész
külterületi szabályozási terve - belterületi részlete M=1:4000



JELMAGYARÁZAT, JELKULCSOK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Má 1.2 — ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER. GYEP
- Mák 1.2 — KORL.HASZN.MEZ.GAZD.TER. GYEP
- Ev 1.1 — VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ
- V 2 — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET KÖZCÉLÚ NYÍLT CSATORNÁK MEDRE ÉS PARTJA
- Ev 1.1 — TERVEZETT VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- K-mü — TERVEZETT KÜLÖNLEGES MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET ÖVEZETE

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
- ÖVEZETI HATÁR
- VT — VÉDELEMRE TERVEZTT TÁJVÉDELMI KÖRZET HATÁRA
- VÉDELEMRE TERVEZTT TÁJVÉDELMI KÖRZET TERÜLETE

HATÁRVONALAK

- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

HÁLÓZATI ELEMEK

- MEGLÉVŐORSZ. MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT /Köu-3/
- E — ELEKTROMOS VEZETÉK

Készült az állami alapadatok felhasználásával

VÁMOSOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2026. (.....) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL MÓDOSíTVA

P.H.

..... polgármester

..... jegyző

Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Kiss Ildikó, Végh Csongor

MEGRENDELŐ: VÁMOSOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA, H-4966 Vámosoroszi, Petőfi utca 17.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: VÁMOSOROSZI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSíTÁSA

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLATA - KÜLTERÜLET

TERVEZŐ: településtervező TT-15-0124 Végh József

Főépítész: Jambrik Imre

MUNKASZÁM: T-03/2025
DÁTUM: 2026. január
TERVFAJTA: szabályozási terv
MÉRETARÁNY: M=1:8000
RAJZSZÁM: T-2m

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

VÁMOSOROSZI KÖZSÉG SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

67 hrsz.-ú út - 0229 hrsz.ú út - 0214 hrsz.-ú csatorna - 0219 hrsz.-ú csatorna - 0210 hrsz.-ú út - 0208 hrsz.-ú út - 0207 hrsz.-ú út - 0196/3 hrsz.-ú út - 098 hrsz.-ú út - 094 hrsz.-ú út - 331 hrsz.-ú út - 321 hrsz.-ú csatorna - 0105/1 hrsz.-ú csatorna - 23 hrsz.-ú út - 110 hrsz.-ú út által határolt területrész belterületi szabályozási terve - belterületi részlete M=1:3000



JELMAGYARÁZAT, JELKULCSOK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Köu / 3 — ORSZ. MELLÉKÚT, TEL. FŐÚT KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- V / 1 — VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÉLŐVÍZFOLY.MEDRE ÉS PARTJA
- Ev / 1.1 — TERVEZETT VÉDELMI CÉLÚ ERDŐ ÁLTALÁNOS VÉDERDŐ
- Mák / 1.2 — TERVEZETT KORL.HASZN.MEZ.GAZD.TER. GYEP

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- ÖVEZETI HATÁR
- HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT FA, FASOR

HATÁRVONALAK

- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET HATÁRA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf / 1.1	O	20
	4,5	1200

SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
1 / 2a;2b — 3 / 5 — 4 / 6	SZABÁLYOZÁSI JEL
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	MEGENG. LEGNAGYOBB BEÉP. MÉRTÉKE (%)
5	MEGENG. LEGYNAGYOBB ÉP. MAGASSÁG (M)
6	MINIMÁLIS TELEKTERÜLET (M2)

VÁMOSOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2026. (.....) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL MÓDOSÍTVA

P.H.

..... polgármester

..... jegyző

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Kiss Ildikó, Végh Csongor

MEGRENDELŐ: VÁMOSOROSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
H-4966 Vámosoroszi, Petőfi utca 17.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:
VÁMOSOROSZI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSITÁSA

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:
MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET

TERVEZŐ: településtervező TT-15-0124 Végh József

Főépítész: Jambrik Imre

MUNKASZÁM: T-03/2025
DÁTUM: 2026. január
TERVFAJTA: szabályozási terv
MÉRETARÁNY: M=1:8000
RAJZSZÁM: T-3m

6. A MÉPTV. 74. § SZERINTI, A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉS CÉLJA ÉS RENDELTETÉSE

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,

b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, városgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve. A településtervezési szempontokat a Méptv. 74. § (2) bekezdés részletezi.

A 74. § (2) szerinti követelmények *„(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni...”*	**Módosítások összessége**	**Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:**
a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossággal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	**0**	A tervezett módosítás ilyen szempontból nem releváns.
b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	**0**	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	**0**	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	**1**	A módosítással érintett telephely, mint foglalkoztató jelenik meg a településen, ezáltal munkahelyek tekintetében lehet pozitív irányú változás.
e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	**1**	A fejlesztés szerinti különleges mezőgazdasági üzemi terület rögzítésével a mezőgazdaságra van pozitív hatással, valamint az erdőterületek kijelölésére is.
f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	**0**	A tervezett módosítás nem fejt ki negatív hatást.
g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben	**0**	A tervezett módosítás nincs

részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,		hatással ezen pont elemeire.
a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.	**0**	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
A 3.§ szerinti építészeti alapelvek *„(1) Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell (elvek 4.-15. §)*	**Módosítások összessége**	**Az érintettségből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése:**
a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,	**0**	A tervezett módosítás illeszkedik a kialakult állapothoz, valamint a tájkarakterhez.
b) a szükséges minimum elvét,	**0**	A tervezett fejlesztés során a szükséges mértékű területigénybevétel történik a beruházás megvalósíthatósága érdekében.
c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,	**0**	A tervezett módosítás elősegíti a helyi gazdaság és munkaerőpiac erősítését.
d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét,	**0**	Új beépítésre szánt terület kijelölése történik mezőgazdasági és erdő területből, mely szükséges a beruházás helyhez kötöttsége okán, azonban a megszűnő területek kompenzálására csereterületek kerülnek kijelölésre annak érdekében, hogy a természeti rendszerek megőrzésre/fenntartásra kerüljenek.
e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét,	**0**	A tervezett módosítás nincs hatással ezen pont elemeire.
f) az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elvét,	**0**	Védett építészeti érték nincs a módosítással érintett területen.
g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,	**0**	A tervezett módosítással a lakosság életminősége nem változik negatív irányban, ezt biztosítják az újonnan kijelölt véderdő területek, melyek telepítésénél törekedni kell a klímaellenálló növényzet

		ültetésére.
h) a hazai ellátásbiztonság elvét,	**0**	A tervezett módosítás szempontjából nem releváns.
i) a digitalizáció elvét,	**0**	Az E-TÉR szakrendszer egyeztető felületén történik a véleményezési eljárás lefolytatása, digitalizált dokumentációval.
j) a szabályozó felelősségének elvét.	**0**	A hatályos településrendezési eszközök 7 éven túliak, így a módosítással korlátozási, kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható.

7. ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉVEL KAPCSOLATOS NYILATKOZAT

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban a Méptv., valamint a TrTv. vonatkozó előírásainak betartása, továbbá a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18. § szerinti biológiai aktivitásérték pótlás biztosítása is a tervezési feladat részét képezi.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése meghatározza az önkormányzat képviselő-testületének az eljárást megalapozó döntés tartalmát:
59. § (2) „A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének
***a)** a készítés vagy **módosítás tényét**,*
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés**, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló **elfogadását
tartalmazó döntése alapozza meg.”

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére továbbá a TrTv. 12. §-ban foglalt előírások az irányadóak, az önkormányzat az új beépítésre szánt területek kijelölésének igazolására vonatkozó döntését a 71/2025. (IX. 15.) határozatával meghozta. A határozat jelen dokumentáció mellékletét képezi.

„Vámosoroszi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 71/2025. (IX. 15.) határozata szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének módosításához új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltságáról, kijelöléséről

A Képviselő-testület:
- a 2023. C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
- a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja,
- a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése szerinti feladatkörében igazolja az Méptv. 8. § (3) szerinti a módosítás szempontjából releváns követelmények teljesülését:

1. Mezőgazdasági terület övezetéből történő új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) szerint jogszerű azzal, hogy a tehenészeti telep, mint mezőgazdasági üzemi terület fejlesztése érdekében
a) területének helyben történő valós fejlesztési igény szerinti bővítésével összefüggésben az 1. melléklet szerinti helyen és mértékben csereterületet biztosít. A csereterület nagysága eléri az új beépítésre szánt terület nagyságának (2,34 ha) 100 %-át. A módosítás során az új beépítésre szánt terület nem haladja meg a csereterület nagyságát. A módosítás során, a fejlesztő által felajánlott 334 hrsz-ú 2,427 ha területű egyéb ipari területen (Gip) megfelelő csereterületként, mely jelenleg beépítetlen. A csereterület nem minősül védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem. A módosítás során ezt a területet a környező területek szabályozásához igazítottan tájgazdálkodásinak minősülő korlátozott használatú mezőgazdasági területbe kell visszasorolni. Ezzel a biológiai aktivitás szinten tartása is biztosított az új beépítésre

szánt és a csereterület viszonylatában. Az 1. melléklet az új beépítésre szánt terület és a csereterület viszonyát mutatja be.
b) a telephely -jelenleg még mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt- területrésze esetén annak kialakult telekterületi és valós építési használatának megfelelő leképezése történik, melyhez a településen belül már nincs megfelelő csereterület. A település külterületén ugyanis beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A belterületen pedig a településközpont vegyes és a falusias lakóterületen kívül kizárólag a fejlesztéssel érintett telephely és annak csereterülete lett beépítésre szántként kijelölve. Ezt mutatja be az 5. melléklet szerinti településszerkezeti terv. Ezért csereterület hiányában a telephely területének helyben történő, kizárólag a településrendezésben szükséges 5,7 ha területű bővítésével összefüggésben a 25% erdőterülettel való pótlást új, 5,91 ha erdőterület kijelölésével biztosítja a telephellyel határos északi részen a 0224 hrsz-ú földrészleten. A terület nem minősül védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem. Az erdőterülettel való pótlás méretéből adódóan egyben a biológiai aktivitás érték szinten tartása is biztosítja. A 2. melléklet tartalmazza és mutatja be az új beépítésre szánt terület és csereterület hiányában az új erdőterület viszonyát.

2. Erdőterület övezetéből, megszüntetésével a történő új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) szerint jogszerű azzal, hogy a megszűnő erdőterüket pótlását a telephelyi bevezető út két oldalán kijelölt új erdőterület biztosítja. Ennek együttes nagysága 1,69 ha, mely nagyobb, mint a megszűnő 1,32 ha erdőterület 125%-a, azaz 1,65 ha. A csereterület nem minősül védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem. Az új erdőterület az új beépítésre szánt területekkel határos, ezért 1000 méteren belül van. A pótlás méretéből adódóan egyben a biológiai aktivitás érték szinten tartása is biztosítja. A 3. melléklet tartalmazza és mutatja be az erdőterület megszűnésével létrejövő, az új beépítésre szánt terület és a megszűnő erdőterület pótlására kijelölt új erdőterület viszonyát.

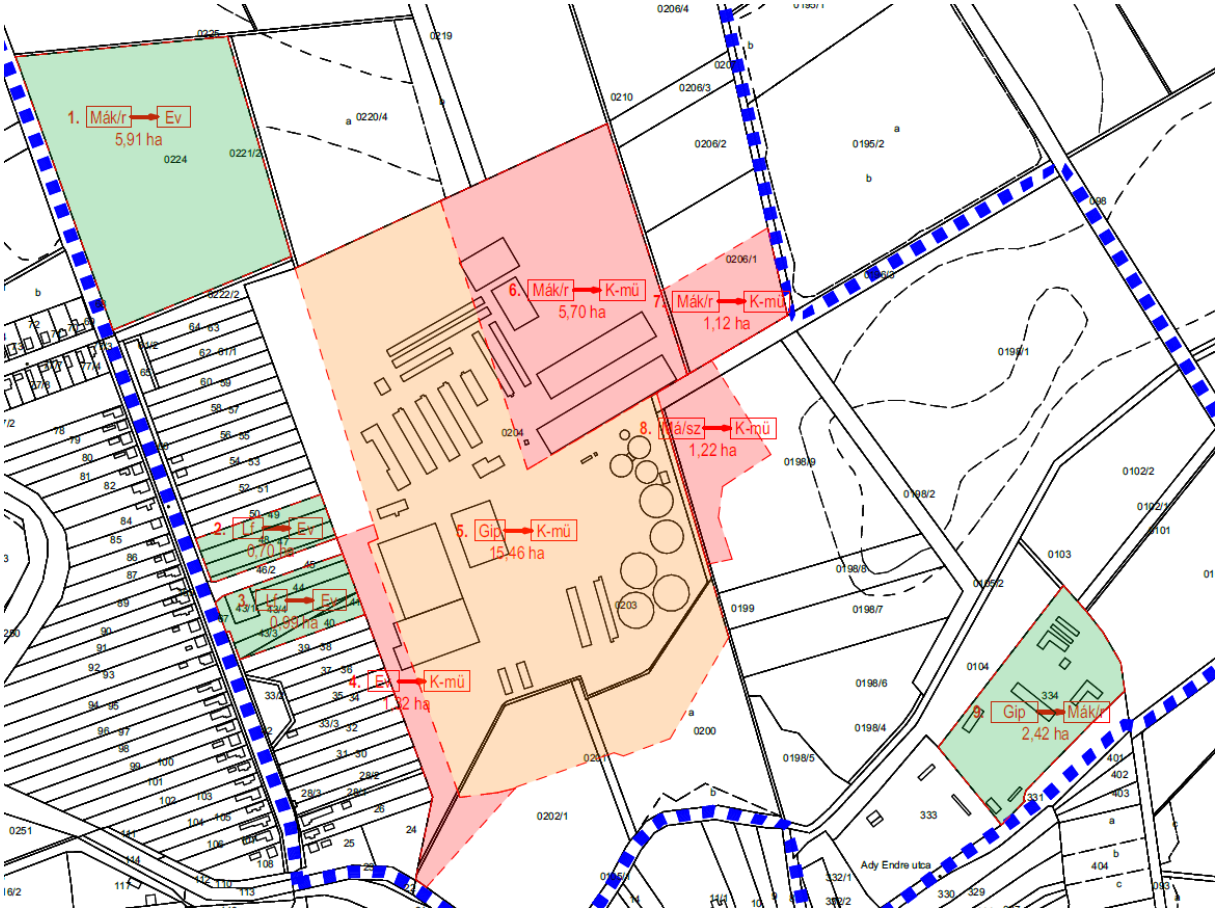
3. Igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken.
A 4. melléklet szerinti számítás mutatja ki, hogy módosítás során bekövetkező területfelhasználási változások után a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területek kijelöléssel nem csökken.

4. Igazolja, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítéseket előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.
Egyrészt a meglévő szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének megvalósítása érdekében miatt történik az új beépítésre szánt terület kijelölése, mely a területtel való takarékos gazdálkodás biztosítása elv alkalmazása mellett az telephelyi terület egységesebb felhasználásának lehetőségét teremti meg. Ezt a bővítést helyhez kötöttsége miatt csak itt lehet biztosítani, a településen máshol értelemszerűen nem.
Másrészt a meglévő szarvasmarha telephely ténylegesen már 20 éve kivett művelési ágú, egy helyrajzi szám alatti (0204 hrsz.) teleknek megfelelően beépített telephely. A településrendezési eszközökben azonban a telephely két területrésze nem lett kijelölve beépítésre szánt telephelyi területté, ezért ennek településrendezési leképezése érdekében történik az új beépítésre szánt terület kijelölése. E nélkül nem lehet rendezetté tenni a telket az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás

során. A telephely bővítést helyhez kötöttsége miatt csak a tervezett helyen lehet biztosítani, a településen máshol értelemszerűen nem.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Végh Endre
polgármester”



területfelhasználás változások – Forrás: saját szerkesztés

zölddel jelölt területek: csereterületek, a területfelhasználásban visszalépés történik a beépítésre nem szánt (erdő- és mezőgazdasági) területek javára
pirossal jelölt területek: új beépítésre szánt területek
narancssárgával jelölt terület: területfelhasználás változás történik, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik

Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos övezet/építési övezet jele	Tervezett övezet/építési övezet jele	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
1.	Mák/r	Ev	5,91	0224
2.	Lf	Ev	0,70	47, 48, 49
3.	Lf	Ev	0,99	40, 41, 43/1, 43/3, 43/4, 44,

				45
4.	Ev	K-mü	1,32	0204
5.	Gip	K-mü	15,46	0204
6.	Mák/r	K-mü	5,70	0204
7.	Mák/r	K-mü	1,12	0206/1
8.	Má/sz	K-mü	1,22	0196/3, 0198/9
9.	Gip	Mák/r	2,42	334

A vonatkozó előírásokat a TrTv. 12. §-a tartalmazza a következők szerint, a megfelelés igazolásával:
12. §
(1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.
Megfelelés: az új beépítésre szánt területnek a közigazgatási határhoz legközelebbi pontja 1,0 km-re található.

(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.
Megfelelés: a lakóterület és a telephely között megszüntetésre kerülő védelmi erdőterület pótlását a telephelyi bevezető út két oldalán kijelölt új erdőterület biztosítja. Ennek együttes nagysága 1,69 ha, mely nagyobb, mint a megszűnő 1,32 ha erdőterület 125%-a, azaz 1,65 ha. A csereterület nem minősül védett természeti területnek és természetközeli területnek sem. Az új erdőterület az új beépítésre szánt területekkel határos, ezért 1000 méteren belül van. A pótlás méretéből adódóan egyben a biológiai aktivitás érték szinten tartását is biztosítja.

(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
Megfelelés: az új beépítésre szánt terület kijelölésének kompenzálására már korábban kijelölt beépítésre szánt terület, mint csereterület rendelkezésre áll. A csereterület nagysága eléri az új beépítésre szánt terület nagyságának (2,34 ha) 100%-át. A módosítás során a Célmegvalósító által felajánlott 334 hrsz.-ú 2,427 ha területű egyéb ipari terület (Gip) megfelelő csereterületként, mely jelenleg beépítetlen. A csereterület nem minősül védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem. A módosítás során a csereterületet a környező területek szabályozásához igazítottan tájgazdálkodásinak minősülő korlátozott használatú mezőgazdasági területbe kell visszasorolni. Ezzel a biológiai aktivitás érték szinten tartása is biztosított az új beépítésre szánt terület és a csereterület viszonylatában.

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.
Megfelelés: a telephely – jelenleg még mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt – területrésze esetén a településen már nincs megfelelő csereterület. A település külterületén ugyanis beépítésre szánt terület került kijelölésre. Ezért csereterület hiányában a telephely területének helyben történő 5,7 ha területű bővítésével összefüggésben a 25% erdőterülettel való pótlását új, 5,91 ha erdőterület kijelölésével biztosítja a telephellyel határos északi részen a 0224 hrsz.-ú földrészleten. A terület nem minősül védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem. Az erdőterülettel való pótlás méretéből adódóan egyben a biológiai aktivitás érték szinten tartását is biztosítja.

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

A vonatkozó előírásokat a Méptv. 8. §-a tartalmazza a következők szerint, a megfelelés igazolásával:
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.
Megfelelés: zöldterület övezet nem változik, így ez a pont nem releváns.

(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,
Megfelelés: a tervezett módosítás során lakóterület nem kerül kijelölésre.

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
Megfelelés: a szomszédos településekkel történő összenövés nem várható, mivel az új beépítésre szánt terület a közigazgatási határhoz legközelebb 1,0 km-re található, ebből adódóan zöldgyűrű kialakítása a tárgyi módosítás esetében nem releváns.

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.
Megfelelés: más terület nem tehető alkalmassá a fejlesztés megvalósítására, tekintettel arra, hogy a meglévő telephely fejlesztése, bővítése miatt történik az új beépítésre szánt terület kijelölése, tehát helyhez kötött a fejlesztés. Barnamezős terület a település közigazgatási területén nem található.

(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,
Megfelelés: az előző, a TrTv. 12. §-ban foglaltak teljesülésével a Méptv. 7. § (2) bekezdésében foglaltak is teljesülnek.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,
Megfelelés: a biológiai aktivitás érték a módosítással nem csökken, sőt kis mértékben növekedés is várható. A számszaki igazolás a következő 9. fejezetben kerül bemutatásra.

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,
Megfelelés: új lakóterülete kijelölése nem történik.

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és
Megfelelés: a más terület nem tehető alkalmassá a fejlesztés megvalósítására, tekintettel arra, hogy a meglévő telephely fejlesztése, bővítése miatt történik az új beépítésre szánt terület kijelölése, tehát helyhez kötött a fejlesztés. Barnamezős terület a település közigazgatási területén nem található.

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.
Megfelelés: jelen Méptv.-nek való megfelelést igazoló rész előtt igazolásra került a TrTv. 12. §-ban foglaltaknak való megfelelés.
(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítészi véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.
Megfelelés: kiemelt közérdek nem merül fel a módosítás során, így az igazolás nem releváns.

8. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A Méptv. 16. § 7. pontja szerint:
Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint:
78. §. (5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor *a területek biológiai aktivitásértékének számítása során*
a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és
b) * a 18. §-t kell alkalmazni *azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.*

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a szerint:
18. § (1) Az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték
a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, és
Megfelelés: az új beépítésre szánt terület kijelölésének mértéke az 1 ha-t meghaladja, ezért a biológiai aktivitás érték szinten tartását igazolni szükséges, a számszaki igazolás ezen jogszabályi előírások végén található.

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.
Megfelelés: a HÉSZ módosítása a zöldfelületi követelmények tekintetében nem indokolt.

(2) A településtervezési szabályzat a biológiai aktivitásérték számítására vonatkozó műszaki elvárásokat is tartalmaz.
Megfelelés: a számszaki igazolás ezen jogszabályi előírások végén található.

(3) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.
Megfelelés: a keletkezett növekmény felhasználásra kerülhet a településterv elfogadásáig, melynek a településtervezési szabályzat szerinti bemutatása alább található.

(4) Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet.
Megfelelés: az aktivitás érték szinten tartása a közigazgatási területen belül történik.

(5) A biológiai aktivitásérték számítási eredmény tartalmazza legalább
a) az újonnan beépítésre szánt terület lehatárolását, területét, a változás előtti és változással meghatározott övezetet, építési övezetet, a vonatkozó biológiai aktivitásérték mutatókat,
b) az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték csökkenés mértékét, a növekményből ezzel összefüggésben felhasznált mértéket és a felhasználás módját és
c) a növekmény b) pont szerinti felhasználással csökkentett mértékét.
Megfelelés: a számszaki igazolás ezen szempontok alapján készült.

Vámosoroszi – mezőgazdasági telephely bővítés: Biológiai aktivitás érték számítás és a módosítás egyenlege.

	terület, ha	jelenlegi területfelhasználás és aktivitás érték mutató	tervezett területfelhasználás és aktivitás érték mutató	aktivitás érték változás
tényleges fejlesztési terület	2.34	mezőgazdasági korlátozott ill. általános – 3,7	Különleges mező-gazdasági-üzemi -0,7	(0,7 -3,7) x 2,34 = **-7,02**
tényleges fejlesztési terület csere területe	2.427	egyéb ipari – 0,4	mezőgazdasági korlátozott -3,7	(3.7-0,4) x 2,427 = **+8,00**
változás				**+0,98**
meglévő telephelyi területrész	5.7	mezőgazdasági-korlátozott – 3,7	Különleges mező-gazdasági-üzemi -0,7	(0,7-3,7) x 5,7 = **-17,1**
meglévő telephelyi területrész pótlására erdősítendő terület	5.91	mezőgazdasági-korlátozott – 3,7	egyéb erdő -9	(9-3,7) x 5,91 = **+31,23**
változás				**+14,13**
telephelyi területen belüli megszűnő erdőterület	1,32	védőerdő -9	Különleges mező-gazdasági-üzemi -0,7	(0,7-9) x 1,32 = **-10,95**
telephelyi területen belüli megszűnő erdőterület pótlása a telephelyi bevezető út két oldalán	1,69	falusias lakóterület-2,4	védőerdő -9	(9-2,4) x 1,69 = **+12,84**
változás				**+1,89**
VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:				**+17**

A biológiai aktivitásérték (BIA érték) fenntartásához igénybe vett területek

(a Korm. rendelet 18. §-a alapján)

Ssz	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlana(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
	(hrsz)	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értéke)*	*(hrsz)*	*(ha)*	*(általános használat rövidítése)*	*(általános használat rövidítése)*	*(BIA számított értéke)*	*(BIA számított értékének egyenlege)*
…/2026. (… …) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat											
1.	*0206/1, 0198/9*	*2,34*	*Mkor és Má*	*K-Mü*	*-7,02*	*334*	*2,427*	*Gip*	*Mkor*	*+8*	*+0,98*
2.	*0204*	*5,7*	*Mkor*	*K-Mü*	*-17,1*	*0224*	*5,91*	*Mkor*	*Ev*	*+31,23*	*+14,13*
3.	*0204, 0203*	*1,32*	*Ev*	*K-Mü*	*-10,95*	*40-45, 47-49*	*1,69*	*Lf*	*Ev*	*+12,84*	*+1,89*
Az új beépítésre szánt területek BIA érték egyenlege*											***+17***

*Az egyenleg nem azonos a teljes település közigazgatási területére számított BIA érték egyenleggel. A számítás csak az új beépítésre szánt területek vonatkozásában tartja nyilván a BIA érték egyenleget. A többlet érték tartalékként felhasználható.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével létrejött biológiai aktivitásérték növekmény a településrendezési eszközök további módosításai során felhasználható, amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, és a kijelöléshez szükséges aktivitásérték a korábban keletkezett növekménnyel részben vagy egészben biztosítható.

9. MAGASABB SZINTŰ TERVEKKEL (TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

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 (a továbbiakban: TrTv.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet, továbbá 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 MTrT 1. melléklete: a Térségi szerkezeti terv - a tervezési területet a mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolja.



A hatályos MTrT– Térségi szerkezeti terv jelmagyarázat
MTRT követelmények vizsgálata, az összhang igazolása

JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási 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 infrastuktúra-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 m3-t meghaladó és 10 millió m3-nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
- 1 millió m3-t meghaladó és 10 millió m3-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

A TrTv. 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.

A fejlesztéssel, módosítással érintett terület a mezőgazdasági és erdőgazdálkodási 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.

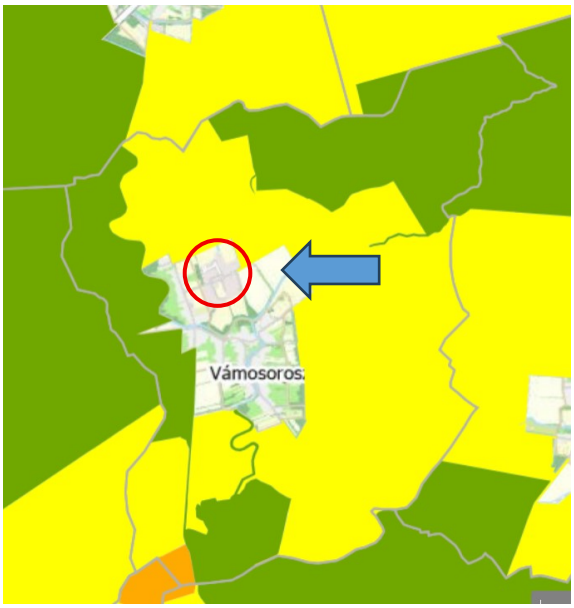
Az Önkormányzatnak a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. §-a alapján együttes döntést kell, hogy hozzon az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén, ezen önkormányzati döntés száma: Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 71/2025. (IX. 15.) határozata.

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények
Az ország szerkezeti tervén ábrázolt és az TrTv. 4/1.- 4/11 számú mellékleteiben meghatározott országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei, az országos jelentőségű építmények, az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek, a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékei, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek, az országos vízi létesítmények, az országos hulladékgazdálkodási létesítmények esetén és a MTrT-ben rögzített közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei a villamosenergia hálózat távvezetékei, továbbá a hazai szénhidrogénszállító-vezetékek esetében változás nem tervezett.
A tervezési területet nem érinti térségi jelentőségű infrastruktúra-hálózat nyomvonala.

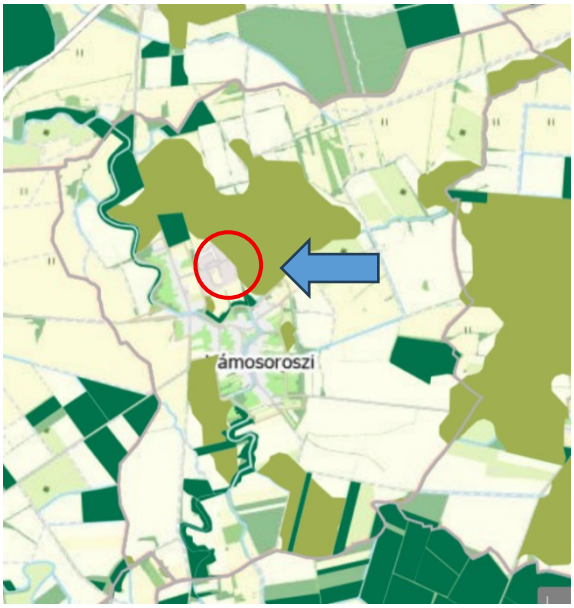
Az MTrT 4.§.(1) és a TrTv. 19. § (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek közül:

övezet neve	**település érintettsége**	**tervezési terület érintettsége**
a) az ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosó területének és pufferterületének övezetei 3/1. melléklet;	**érintett**	**puffer területtel érintett**
b) a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei 3/2. melléklet;	**érintett**	nem érintett
c) az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3/3. melléklet;	**érintett**	**erdők övezetével és az erdőtelepítés övezetével is érintett**
d) a tájképvédelmi terület övezete 3/4. melléklet;	**érintett**	**érintett**
e) a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések a 3/5. melléklet;	nem érintett	nem érintett
f) a vízminőség-védelmi terület övezete a 3/6. melléklet;	nem érintett	nem érintett
g) az árvízvédelmi területeket, ezen belül a nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók	nem érintett	nem érintett

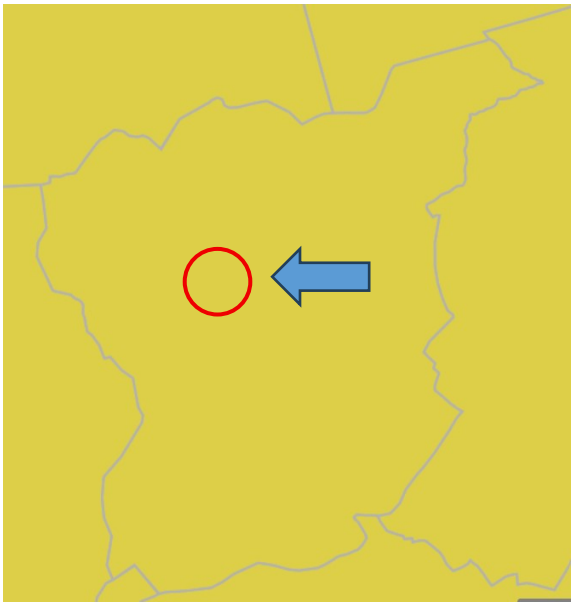
övezete 3/7. melléklet;		
h) a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések 3/8. melléklet	nem érintett	nem érintett



az ökológiai hálózat térségi övezete



erdők és erdőtelepítésre javasolt területek öv.



tájképvédelmi terület övezete

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete: TrTv. 27. §-a:

(1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.
(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.
Megfelelés:
A tervezés során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, mely azonban a természetes és természetközeli élőhelyek kapcsolatait nem károsítja, a magterület a tervezési területtől több, mint 1 km távolságra található, továbbá bányászati tevékenység folytatása nem tervezett.

Erdők övezete: TrTv. 29., 30. és 30/A §-a:
29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.
30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Megfelelés:
A módosítással az erdőterületi besorolás pozitív irányban változik, mivel az erdő területek növelése tervezett. A tervezés során bányászati tevékenység folytatása nem tervezett, erőmű elhelyezése nem tervezett.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. §-a:
(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.
(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén
a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint
b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

Megfelelés:

A módosítással térségi övezetben szereplő erdőterület megszüntetése nem tervezett, az erdők területének növelése történik adattári erdőknek a településrendezési eszközökben erdőterületként történő rögzítésével. További erdőterületek ugyan nem az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében kerül kijelölésre, azonban a jogszabályban foglaltak teljesülését ez nem akadályozza, tekintettel arra, hogy az (1) bekezdésben foglaltak is csak javaslatot fogalmaznak meg.

Tájképvédelmi terület övezete: a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) 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,***

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

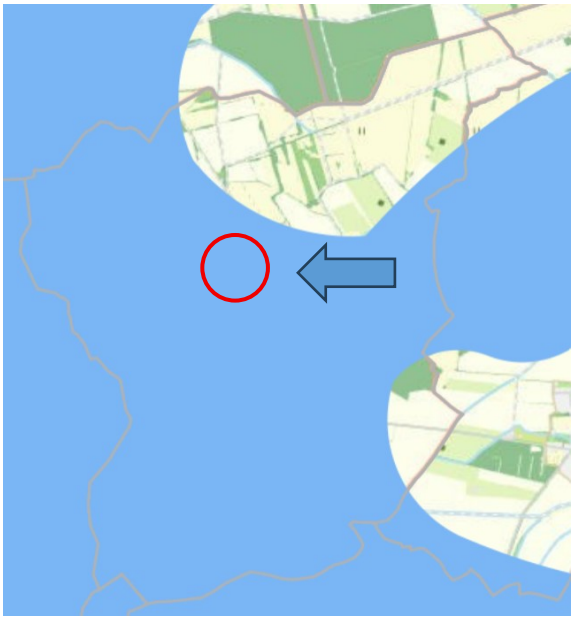
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Megfelelés:

A tájkép védelmére tett követelményeket a településképi rendelet rögzíti, az abban foglaltak teljesülése biztosított. A módosítással érintett területen bányászati tevékenység folytatása nem tervezett, erőmű elhelyezése nem tervezett.

(2) A TrTv. 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek közül:

Az övezet neve	A település érintettsége	A tervezési területek érintettsége
a) az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a 3/9. melléklet;	nem érintett	nem érintett
b) a rendszeresen belvízjárta terület övezetét a 3/10. melléklet;	**érintett**	**érintett**
c) a tanyás területek övezetébe tartozó településeket a 3/11. melléklet tartalmazza;	nem érintett	nem érintett



rendszeresen belvízjárta terület övezete

Rendszeresen belvízjárta terület övezete: a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. §-a:

(1) 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.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

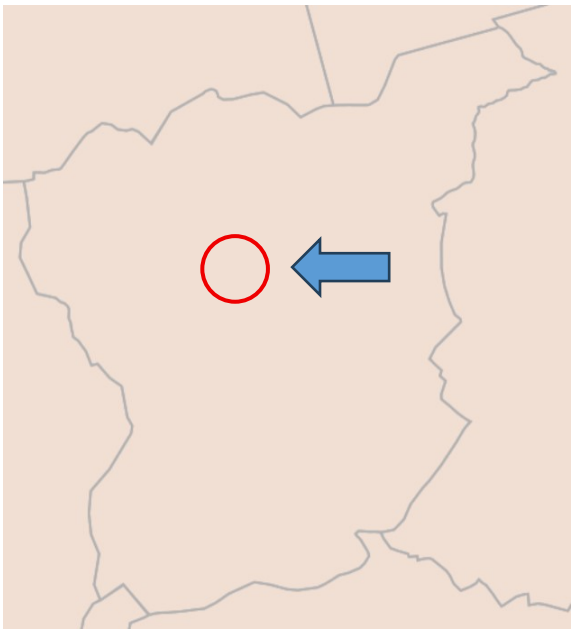
c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

Megfelelés:

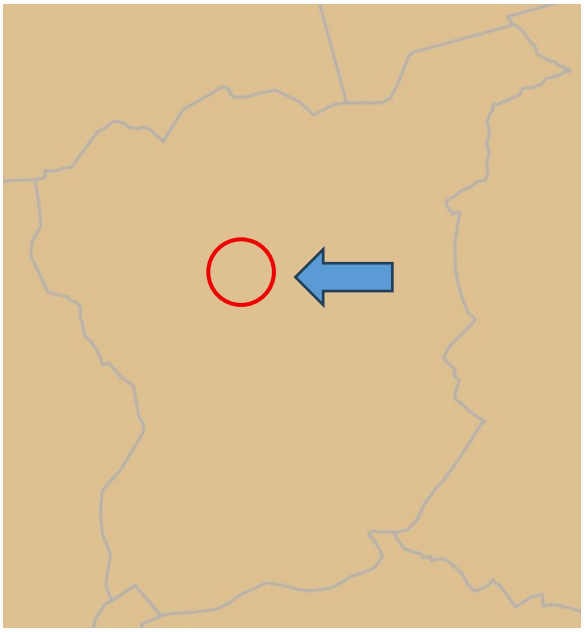
A módosítási eljárás során a területileg illetékes vízügyi hatóság megkeresésre kerül, véleménye az eljárás következő szakaszára ismert lesz.

MTrT. 4.§ (3) A TrTv. 24. §-a alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek közül:

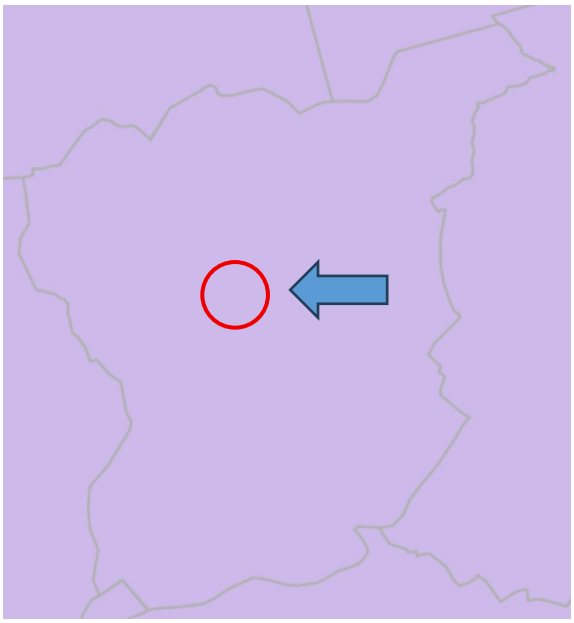
övezet neve	település érintettsége	tervezési terület érintettsége
a) a Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó településeket a 3/12. melléklet tünteti fel,	nem érintett	nem érintett
b) a Térségi együttműködések övezetével érintett településeket a 3/13. melléklet tünteti fel;	**érintett**	**érintett**
c) a Határon átnyúló együttműködés övezetét a 3/14. melléklet tünteti fel;	**érintett**	**érintett**
d) a Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezetét a 3/15. melléklet tartalmazza,	nem érintett	nem érintett
e) a Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezét a 3/16. melléklet tartalmazza.	**érintett**	**érintett**



Térségi együttműködések övezete



Határon átnyúló együttműködés övezete



Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezete

Térségi együttműködések övezete: a MTrT 8. §-a:

8. § (1) Nyíregyháza településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában Debrecen Vármegyei Jogú Városával történő együttműködéssel összhangban a városkörnyék urbanizálódását elősegítő célrendszert kell meghatározni.

(2) A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen:

a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,

b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,

c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások),

d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és

e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.

(3) A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).

(4) A Nyírségi–Szatmári–Beregi városcsoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.

(5) A várospárok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképének és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).

(6) Amennyiben a szomszédvárosok, az aprófalvas térség és a Záhony-Kisvárda térség települései együttműködve végeznek település-, vagy területfejlesztéssel összefüggő tevékenységet, akkor közösen kell meghatározni az erre irányuló tervezés célját, szempontjait, feltételeit.

Megfelelés:

A jövőben a település teljes közigazgatási területére készülő új településterv készítésekor az előírások betartásra kerülnek.

Határon átnyúló együttműködés övezete: a MTrT 9. §-a:
9. § (1) Településfejlesztési koncepció készítésekor a megalapozó vizsgálatok településhálózati összefüggések fejezetében vizsgálni kell a település, vagy településcsoport ukrán, szlovák és román határon átnyúló együttműködéseinek jelenlegi helyzetét.
(2) A településfejlesztési koncepció jövőképének és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni és tervezni kell a határon átnyúló együttműködés lehetőségeit.

Megfelelés:
A jövőben a település teljes közigazgatási területére készülő új településterv készítésekor az előírások betartásra kerülnek.

Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet: a MTrT 11-13. §-a:
11. § (1) A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.
(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.
(3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
(4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
(5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápokat és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.
(6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.
(7) A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
12. § (1) A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.
(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 rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerózió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.

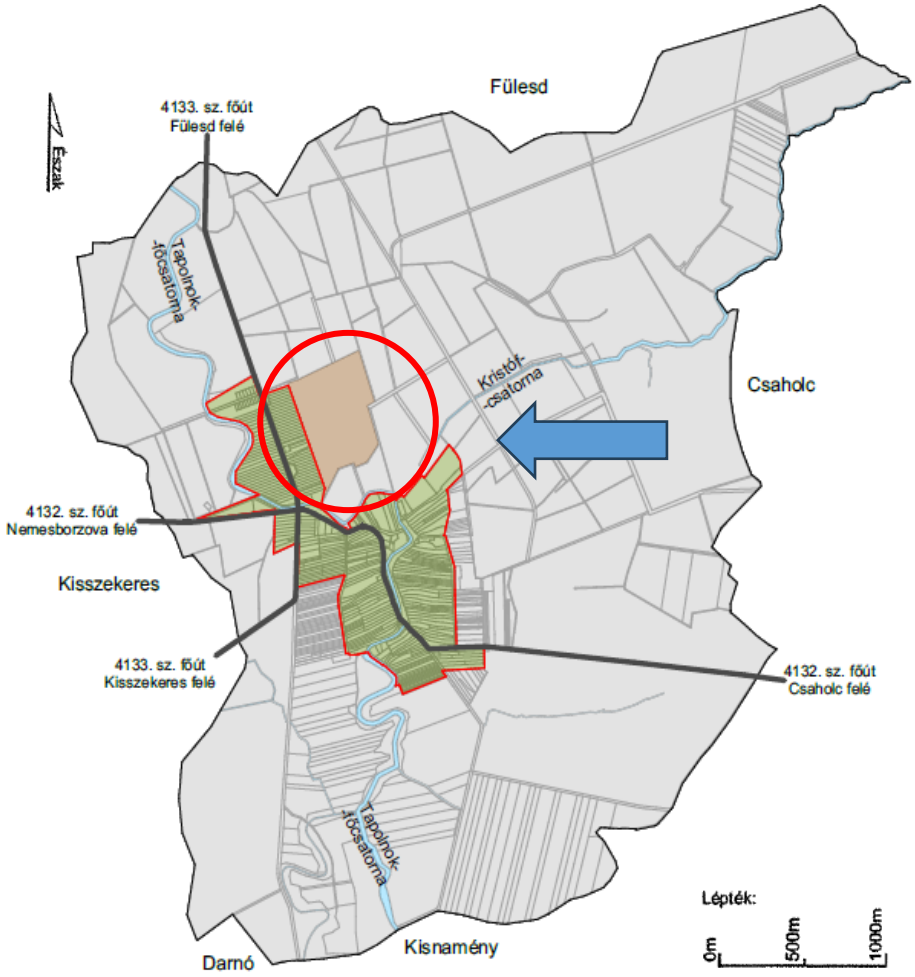
(3) Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
13. § (1) A vármegyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.
(2) A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.
(3) A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.

Megfelelés:
A településen nem áll rendelkezésre máshol mezőgazdasági major, mely megfelelő lenne a tervezett fejlesztés megvalósításához, tekintettel annak helyhez kötött jellegére a meglévő telephely bővítése okán. Kiemelten kezelendő gyepterület nem található a területen, a MEPAR alapján állandó gyepterületek találhatók, melyeken a tervezett fejlesztések a jelenlegi használatukban nem okoznak változást, a tervezett beépítések nem érintik. Az erdőterületek kijelölése a táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon tervezett. A 12. § (2) bekezdésében foglaltak teljesülnek, melynek igazolását az új beépítésre szánt területeke kijelölésére vonatkozó 8. fejezet tartalmaz. A biológiai aktivitás értékének szinten tartása biztosított. A tervezett fejlesztés nem érinti a turisztikai hálózatokat, továbbá folyószakasszal, vagy holtággal a település nem rendelkezik.

10. A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSA, TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMMEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 9/2017 (XII.22.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá **Vámosoroszi Község Településképének védelmi rendeletét.**
A tervezési terület a településkép védelmi rendelet 1. melléklete alapján **településképi szempontból nem meghatározó terület.**
Országosan, vagy helyileg védett épület egyedi védett tájérték a módosítással érintett területrészen nincs.

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



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

11. MELLÉKLET

1. melléklet – Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2024. (IX. 26.) határozata a településrendezési eszközök megindításáról

Vámosoroszi Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
42/2024. (IX.26.)
határozata

Vámosoroszi község településrendezési eszközök módosításáról

A Képviselő-testület !

A Képviselő-testület az Erdőhát Zrt. – 4967 Csaholc, Kossuth u. 65-67. - Vámosoroszi község településrendezési eszközei módosításának kezdeményezését támogatja.

Az Erdőhát Zrt. részéről a tulajdonában lévő, beépítésre szánt, de műszakilag igénybe nem vett területét, csereterületet annak alkalmassága esetén elfogadja.
Az érintett terület visszasorolás utáni terület felhasználása rekreációs erdőterület.

Felhatalmazza Végh Endre polgármestert, hogy az önkormányzat nevében a településrendezési eszközök módosítása előkészítése ügyében egyeztetést folytasson, eljárjon.

Vámosoroszi Község Képviselő Testülete 1.

K.m.f

Végh Endre
polgármester

Bodóné Bartha Beáta
jegyző

2. melléklet – Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 57/2025. (VII. 28.) határozata a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról

Vámosoroszi Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
57/2025. (VII.28.)
határozata

telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról

A Képviselő-testület !

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és az 2023. évi C. törvény 92. § (2) bekezdése és a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 56/A. §-a alapján

1./ a főépítész tanulmánytervre vonatkozó véleményének érdemi vizsgálata után, az abban foglalt településfejlesztési és területrendezési követelmények teljesülésével egyet értve **elfogadhatónak ítéli** az Erdőhát Mezőgazdasági Termelő-, Szolgáltató- és Kereskedelmi Zrt. (székhelye: 4967 Csaholc, Kossuth utca 65-67.), képviseli: Vargáné Piros Ildikó vezérigazgató, mint Célmegvalósító által mezőgazdasági telephely korszerűsítésének és bővítésének megvalósítására irányuló, a Vámosoroszi 0204, 0206/1, 0198/9, 0196/3, 0199, 0203, 0207, és a 0210 hrsz-ú ingatlanokra és a telephely valós területének még beépítésre nem szánt területrészére, valamint az általa biztosított csereterületre és erdőtelepítésre vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervet.

2./ Felkéri a polgármestert, hogy az 1./ pontban foglalt döntésről a Célmegvalósítót tájékoztassa.

Határidő: 8 napon belül
Felelős: a polgármester

Vámosoroszi, 2025. július 28.

Vámosoroszi Község Képviselő Testülete 1.

Bodóné Bartha Beáta
jegyző

Végh Endre
polgármester

3. melléklet – Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 58/2025. (VII. 28.) határozata a településrendezési szerződés elfogadásáról

Vámosoroszi Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
58/2025. (VII.28.)
határozata

településrendezési szerződés elfogadásáról

A Képviselő-testület !

Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy
a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 2023. évi C. törvény 92. § (1) bekezdése alapján

1./ településrendezési szerződést köt az Erdőhát Mezőgazdasági Termelő-, Szolgáltató- és Kereskedelmi Zrt. (székhelye: 4967 Csaholc, Kossuth utca 65-67.), képviseli: Vargáné Piros Ildikó vezérigazgató, mint Célmegvalósítóval és egyben költségviselővel a Vámosoroszi Község településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítására az alábbiak szerint:

Vámosoroszi külterületén, Újsor utca (4133 fkl. út), délen a Tapolnok-csatorna, keleten és északon a területen meglévő mezőgazdasági utak, árkok által határolt területen belül:

a) a 0204 hrsz. alatti különleges mezőgazdasági üzemi területen lévő szarvasmarha telephely területi mezőgazdasági területet érintő bővítésének megvalósítása érdekében. A bővítés a 0204, 0206/1, 0198/9, 0196/3, 0199, 0203, 0207, és a 0210 hrsz-ú ingatlanokat és a telephely valós területének még beépítésre nem szánt területrészét érinti.

b) 334 hrsz-ú egyéb pari (Gip) építési övezetbe sorolt területet csereterületként elfogadva, azt mezőgazdasági területbe kell a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben visszasorolni.
c) védőerdő kijelölése a telephely valós területe szerint még beépítésre nem szánt területrészének beépítésre szánt területbe sorolhatóságának biztosítása érdekében a Vámosoroszi 40, 41, 44, 45, 46/1, 47, 48 és 49. hrsz alatti telkeken a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben.

2./ Felkéri a polgármestert, hogy az 1./ pontban foglalt szerződést aláírásra készítse elő és a Célmegvalósítót a döntésről tájékoztassa.

Határidő: 8 napon belül
Felelős: a polgármester

3./ Felhatalmazza a polgármestert a **településrendezési** szerződés aláírására.

Határidő: 15 napon belül
Felelős: a polgármester

Vámosoroszi, 2025. július 28.

Vámosoroszi Község Képviselő Testülete 1.

Bodóné Bartha Beáta
jegyző

Végh Endre
polgármester

4. melléklet – Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 59/2025. (VII. 28.) határozata a településtervezési szerződés megkötéséről

Vámosoroszi Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
59/2025. (VII.28.)
határozata

településtervezési szerződés megkötéséről

A Képviselő-testület !

Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja és a 2023. évi C. törvény 78. § (2) bekezdés bekezdése, valamint az önkormányzat és a célmegvalósító Erdőhát Zrt. közötti településrendezési szerződés alapján

1./ településtervezési szerződést köt az Erdőhát Mezőgazdasági Termelő-, Szolgáltató- és Kereskedelmi Zrt. (székhelye: 4967 Csaholc, Kossuth utca 65-67.), képviseli: Vargáné Piros Ildikó vezérigazgató, mint költségviselő Célmegvalósítóval és Végh József településtervezővel (ART VITAL Tervező Építő és Kereskedelmi Kft. 4400 Nyíregyháza, Selyem utca 21) a Vámosoroszi Község településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításának településrendezési feladatainak elvégzésére az alábbiak szerint:

Vámosoroszi külterületén, Újsor utca (4133 fkl. út), délen a Tapolnok-csatorna, keleten és északon a területen meglévő mezőgazdasági utak, árkok által határolt területen belül:

a) a 0204 hrsz. alatti különleges mezőgazdasági üzemi területen lévő szarvasmarha telephely területi mezőgazdasági területet érintő bővítésének megvalósítása érdekében. A bővítés a 0204, 0206/1, 0198/9, 0196/3, 0199, 0203, 0207, és a 0210 hrsz-ú ingatlanokat és a telephely valós területének még beépítésre nem szánt területrészét érinti.

b) 334 hrsz-ú egyéb pari (Gip) építési övezetbe sorolt területet csereterületként elfogadva, azt mezőgazdasági területbe kell a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben visszasorolni.

c) védőerdő kijelölése a telephely valós területe szerint még beépítésre nem szánt területrészének beépítésre szánt területbe sorolhatóságának biztosítása érdekében a Vámosoroszi 40, 41, 44, 45, 46/1, 47, 48 és 49. hrsz alatti telkeken a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben.

2./ Felkéri a polgármestert, hogy az 1./ pontban foglalt szerződést aláírásra készítse elő és a Célmegvalósítót és a településtervezőt a döntésről tájékoztassa.
Határidő: 8 napon belül
Felelős: a polgármester

3./ Felhatalmazza a polgármestert a **településtervezői** szerződés aláírására.
Határidő: 15 napon belül
Felelős: a polgármester

Vámosoroszi, 2025. július 28.

Bodóné Bartha Beáta
jegyző

Vámosoroszi Község Képviselő Testülete 1.

Végh Endre
polgármester

5. melléklet – Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 70/2025. (IX. 15.) határozata a főépítészi feljegyzés jóváhagyásáról

Vámosoroszi Községi Önkormányzata
Képviselő-testületének
70/2025. (IX.15.)
határozata

településrendezési eszközök módosítására vonatkozó vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmát meghatározó és a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára irányuló főépítészi feljegyzés jóváhagyásáról

A Képviselő-testület :

a polgármester előterjesztésére a
- a 2023. C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
- a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, és
- a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) és (8) bekezdésében, valamint 59. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

1. Módosítani kívánja a 100/2013. (X. 10.) számú határozatával jóváhagyott település-szerkezeti tervét és a 2/2017. (III. 30.) Kt.sz. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatát Vámosoroszi külterületén, Újsor utca (4133 fkl. út), délen a Tapolnok-csatorna, keleten és északon a területen meglévő mezőgazdasági utak, árkok által határolt területen belül:

   a) a 0204 hrsz. alatti különleges mezőgazdasági üzemi területebe sorolt szarvasmarha telephely fejlesztéshez szükséges, a telephelyi terület több irányú, három területrészt érintő, különleges mezőgazdasági üzemi területként történő bővítésének megvalósítása érdekében:
   - a telephely tényleges területi bővítését jelentő módosítás a korlátozott, illetve általános mezőgazdasági területfelhasználású területek szerinti, 0204, 0206/1, 0198/9, 0196/3, 0199, 0203, 0207, és a 0210 hrsz-ú ingatlanokat érintően.
   - a telephely északkeleti területrészét érintő módosítás, ennek során a telephely valós területének leképezése a településrendezési eszközökben még beépítésre nem szánt területként kezelt területrészen annak kialakult telekméretéhez és építési használatához igazítva.
   - telephelyi terület bővítésnek és így új mezőgazdasági üzemi beépítésre szánt területnek minősülő módosítás a telephelyi bevezető úttól délre eső, a telephelyen belüli, védőerdőként kijelölt területrészt érintően.

   b) 334 hrsz-ú egyéb ipari területfelhasználásba és (Gip) építési övezetbe sorolt területet csereterületként kezelve, azt mezőgazdasági területfelhasználású területbe és korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe történő visszasorolása érdekében a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben.

   c) védőerdő területfelhasználású terület kijelölése a Vámosoroszi 40, 41, 43/1, 43/4, 44, 45, 46/1, 47, 48 és 49. hrsz alatti falusias lakóterületbe sorolt telkeken a telephely telkén belüli, a telephelyi bevezető úttól délre eső, szabályozás szerinti védőerdő, területrészének beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolhatósága biztosítása érdekében a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben.

   d) csereterület hiányában erdőterület kijelölése telephelytől északnyugatra a 0220/4 hrsz-u korlátozott használatú mezőgazdasági területből a telephely valós területe szerinti, a

településrendezési eszközökben még beépítésre nem szánt mezőgazdasági területrészének beépítésre szánt területbe sorolhatósága biztosítása és a biológiai aktivitás érték fenntartása érdekében a fejlesztést jelentő, a) pont szerinti módosítással egyidőben.

2. Megállapítja, hogy kiemelt fejlesztési területté történő nyilvánításra vonatkozó képviselő-testületi döntés nem indokolt.

3. Jóváhagyja a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó, a vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmát meghatározó és a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára irányuló főépítészi feljegyzést az 1. melléklet szerint.

Felkéri a képviselő-testület a polgármestert a településrendezési eszköz módosítási eljárás főépítész közreműködésével történő lefolytatására, az ehhez szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Végh Endre
polgármester

Vámosoroszi Község Képviselő Testülete K.m.t. 1.

Bodóné Bartha Beáta
jegyző

az I. határozati javaslat 1. melléklete

Vámosoroszi Község képviselő-testületének címzett főépítészi feljegyzés

Javaslat a hatályos településrendezési eszközök 2025 évi módosításánál **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról, a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságának meghatározásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a 7.§. (7) pontjában a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat (és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben) arról rendelkezik, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát** és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát **a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**
Ennek megfelelően a hatályos településrendezési eszközök Vámosoroszi külterületén az Újsor utca (4133 fkl. út), délen a Tapolnok-csatorna, keleten és északon a területen meglévő mezőgazdasági utak, árkok által határolt területre történő módosításához (figyelemmel arra, hogy a településrendezési eszközök és a megalapozó vizsgálatok, alátámasztó munkarészek még az OTÉK 2012. augusztus 6. állapota szerinti tartalommal, több mint 7 éve készültek),

a megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:

1. a módosítás előzményei, szükségessége,
2. a módosításhoz kapcsolódó településfejlesztési, rendezési döntések bemutatása (csereterület biztosítása, a telepítési tanulmánytervi döntések),
3. a módosítások területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása, ezen belül:

3.1. a fejlesztéssel közvetlenül, telephelybővítés miatt érintett tervezett és meglévő telephelyi ingatlanok és a környezetük bemutatása,

3.2. a fejlesztéssel összefüggésben érintett területek, a csereterület, csereterület hiányában a szükséges, kijelölendő erdőterületek jelenlegi állapota és ezek környezetének bemutatása,

4. a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata bemutatása – a rendezés alá vont terület szerinti területfelhasználás rendszere, építési övezetek, övezetek bemutatása.

az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

1. a módosítás várható környezeti hatásai, külön -külön értékelve az egyes beavatkozással érintett területrészeket
2. az infrastruktúra hálózat értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával,
3. a szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására,
4. a településrendezés alapvető követelményeinek és az építészeti alapelveknek való megfelelés,
5. a településkép alakításával való összhang bemutatása,
6. a területrendezési tervekkel való összhang bemutatása, kiemelten az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt az Méptv. -ben foglalt követelményeknek való megfelelés igazolása.

a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságának meghatározása: A településrendezési szerződés megalapozására készült telepítési tanulmányterv tartalma felhasználható a településrendezési eszközök módosításánál az alábbiak kivételével: a telephelyi bevezető út két oldalán kijelölt erdőterület kiegészítésére a 43/1 és 43/4 hrsz-u telkek is településrendezési célú védőerdőbe sorolandók a tanulmánytervben szereplő falusias lakóterület helyett. A Méptv. követelményeinek igazolásánál ez a tervezett erdő és szükség esetén a telephelytől délkeletre a 0198/5 hrsz-u általános mezőgazdasági területből tervezett erdő a telephely bevezető útjától délre eső, a telephely és a falusias lakóterület közötti védőerdő beépítésre szánt területté történő kijelöléséhez használandó fel. A telephely valós területe szerinti, a településrendezési eszközökben még beépítésre nem szánt mezőgazdasági területrészének beépítésre szánt területbe sorolhatósága biztosítása és a biológiai aktivitás érték szinten tartása érdekében a telephelytől északnyugatra elhelyezkedő, 0220/4 hrsz-u korlátozott használatú mezőgazdasági terület sorolandó erdőterületbe.

Vámosoroszi, 2025. július 31.

Jambrik Imre főépítész

6. melléklet – Vámosoroszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 71/2025. (IX. 15.) határozata az új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltságáról, kijelöléséről

Vámosoroszi Községi Önkormányzata
Képviselő-testületének
71/2025. (IX.15.)
határozata

szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének megvalósításához új beépítésre szánt terület kijelölésének indokoltságáról, kijelöléséről

A Képviselő-testület :

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

1. **Mezőgazdasági terület övezetéből történő új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése** 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) szerint jogszerű azzal, hogy a tehenészeti telep, mint mezőgazdasági üzemi terület fejlesztése érdekében
   a) területének helyben történő valós fejlesztési igény szerinti bővítésével összefüggésben az 1. melléklet szerinti helyen és mértékben **csereterületet biztosít.** A csereterület nagysága eléri az új beépítésre szánt terület nagyságának (2,34 ha) 100 %-át. A módosítás során az új beépítésre szánt terület nem haladja meg a csereterület nagyságát. A módosítás során, a fejlesztő által felajánlott 334 hrsz-ú 2,427 ha területű egyéb ipari területen (Gip) megfelelő csereterületként, mely jelenleg beépítetlen. A csereterület nem minősül védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem. A módosítás során ezt a területet a környező területek szabályozásához igazítottan tájgazdálkodásinak minősülő korlátozott használatú mezőgazdasági területbe kell visszasorolni. Ezzel a biológiai aktivitás szinten tartása is biztosított az új beépítésre szánt és a csereterület viszonylatában. Az 1. melléklet az új beépítésre szánt terület és a csereterület viszonyát mutatja be.
   b) a telephely -jelenleg még mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt- területrésze esetén annak kialakult telekterületi és valós építési használatának megfelelő leképezése történik, melyhez a településen belül már nincs megfelelő csereterület. A település külterületén ugyanis beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A belterületen pedig a településközpont vegyes és a falusias lakóterületen kívül kizárólag a fejlesztéssel érintett telephely és annak csereterülete lett beépítésre szántként kijelölve. Ezt mutatja be az 5. melléklet szerinti településszerkezeti terv. Ezért csereterület hiányában a telephely területének helyben történő, kizárólag a településrendezésben szükséges 5,7 ha területű bővítésével összefüggésben a 25% erdőterülettel való pótlást új, 5,91 ha erdőterület kijelölésével biztosítja a telephellyel határos északi részen a 0224 hrsz-ú földrészleten. A terület nem minősül védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem. Az erdőterülettel való pótlás méretéből adódóan egyben a biológiai aktivitás érték szinten tartása is biztosítja. A 2. melléklet tartalmazza és mutatja be az új beépítésre szánt terület és csereterület hiányában az új erdőterület viszonyát.

2. **Erdőterület övezetéből, megszüntetésével a történő új beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kijelölése 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) szerint jogszerű azzal, hogy** a megszűnő erdőterüket pótlását a telephelyi bevezető út két oldalán kijelölt új erdőterület biztosítja. Ennek együttes nagysága 1,69 ha, mely nagyobb, mint a megszűnő **1,32** ha erdőterület 125%-a, azaz **1,65** ha. A csereterület nem minősül védett természeti területnek, Natura 2000 területnek és természetközeli területnek sem. Az új erdőterület az új beépítésre szánt területekkel határos,

ezért 1000 méteren belül van. A pótlás méretéből adódóan egyben a biológiai aktivitás érték szinten tartása is biztosítja. A 3. melléklet tartalmazza és mutatja be az erdőterület megszűnésével létrejövő, az új beépítésre szánt terület és a megszűnő erdőterület pótlására kijelölt új erdőterület viszonyát.

3. **Igazolja, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken.**
   A 4. melléklet szerinti számítás mutatja ki, hogy módosítás során bekövetkező területfelhasználási változások után a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területek kijelöléssel nem csökken.

4. **Igazolja, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítéseket előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.**
   Egyrészt a meglévő szarvasmarha telephely korszerűsítésének és bővítésének megvalósítása érdekében miatt történik az új beépítésre szánt terület kijelölése, mely a területtel való takarékos gazdálkodás biztosítása elv alkalmazása mellett az telephelyi terület egységesebb felhasználásának lehetőségét teremti meg. Ezt a bővítést helyhez kötöttsége miatt csak itt lehet biztosítani, a településen máshol értelemszerűen nem.
   Másrészt a meglévő szarvasmarha telephely ténylegesen már 20 éve kivett művelési ágú, egy helyrajzi szám alatti (0204 hrsz.) teleknek megfelelően beépített telephely. A településrendezési eszközökben azonban a telephely két területrésze nem lett kijelölve beépítésre szánt telephelyi területté, ezért ennek településrendezési leképezése érdekében történik az új beépítésre szánt terület kijelölése. E nélkül nem lehet rendezetté tenni a telket az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során. A telephely bővítést helyhez kötöttsége miatt csak a tervezett helyen lehet biztosítani, a településen máshol értelemszerűen nem.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Vámosoroszi Község Képviselő-testülete 1.

Végh Endre
polgármester

Bodóné Bartha Beáta
jegyző

1. melléklet az II. határozati javaslathoz



I. jelű fejlesztési terület

I. jelű csere terület

Az A. jelű fejlesztési terület és a kijelöléshez szükséges 1. csereterület elhelyezkedése a településszerkezetben.

légifelvétel a területről (Forrás: Google Earth)

Fejlesztési terület: **területe: 23400 m²**

Csereterület: Hrsz: 135. **területe: 24270 m²**

A csereterület művelésből kivont, melyen spontán vegetációk telepedtek meg. A fejlesztő tulajdonában levő telek, mint kijelölt kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület.

2. melléklet az II. határozati javaslathoz



Új beépítésre szánt - mezőgazdasági üzemi terület – valós telephelyi építési és üzemi használat településrendezési leképezése.

Mezőgazdasági terület átsorolása gazdasági erdő területbe, az új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggésben, attól 1000 méteren belül, a telephellyel határosan.

Az új beépítésre szánt, de már a telephely részét képező mezőgazdasági üzemi terület 5,7 ha.
Az erdőterület pótlás ennél kisé nagyobb, 5,91 ha területű.

3. melléklet az II. határozati javaslathoz



tervezett védőerdő a telephelyi bevezető út két oldalán: 1,69 ha.

megszűnő védőerdő terület a telephely területén belül: 1,32 ha.

A pótlás minimum értéke: 1,32X1,25=1,65 ha.

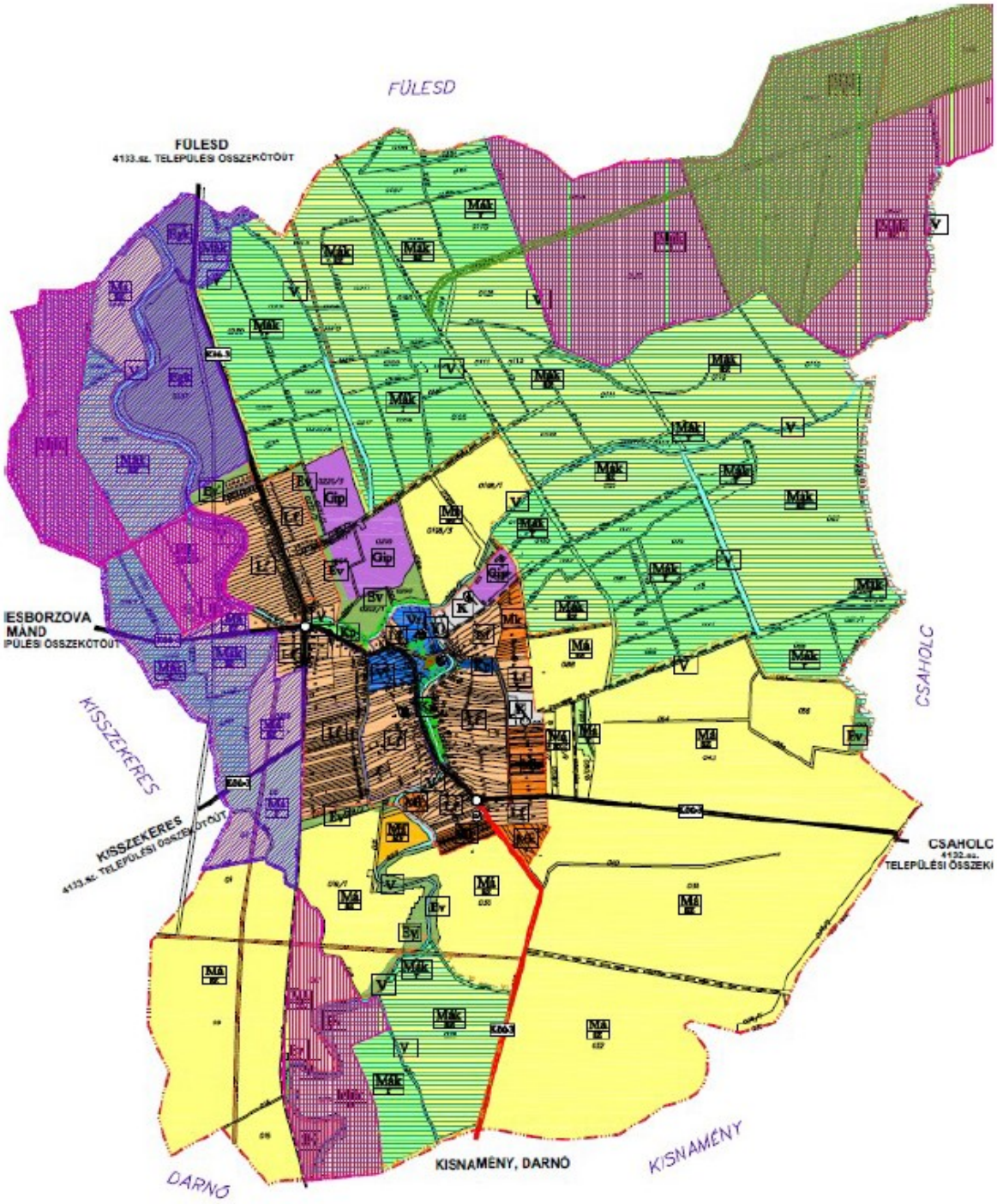
A tényleges pótlás 1,69 ha, megfelelő

4. melléklet az II. határozati javaslathoz

Vámosoroszi- mezőgazdasági telephely bővítés: Biológiai aktivitás érték számítás és a módosítás egyenlege

	terület, ha	jelenlegi területfelhasználás és aktivitás érték mutató	tervezett területfelhasználás és aktivitás érték mutató	aktivitás érték változás
tényleges fejlesztési terület	2.34	mezőgazdasági korlátozott ill. általános – 3,7	Különleges mező-gazdasági-üzemi -0,7	(0,7 -3,7) x 2,34 = **-7,02**
tényleges fejlesztési terület csere területe	2.427	egyéb ipari – 0,4	mezőgazdasági korlátozott -3,7	(3.7-0,4) x 2,427 = **+8,00**
változás				**+0,98**
meglévő telephelyi területrész	5.7	mezőgazdasági-korlátozott – 3,7	Különleges mező-gazdasági-üzemi -0,7	(0,7-3,7) x 5,7 = **-17,1**
meglévő telephelyi területrész pótlására erdősítendő terület	5.91	mezőgazdasági-korlátozott – 3,7	egyéb erdő -9	(9-3,7) x 5,91 = **+31,23**
változás				**+14,13**
telephelyi területen belüli megszűnő erdőterület	1,32	védőerdő -9	Különleges mező-gazdasági-üzemi -0,7	(0,7-9) x 1,32 = **-10,95**
telephelyi területen belüli megszűnő erdőterület pótlása a telephelyi bevezető út két oldalán	1,69	falusias lakóterület-2,4	védőerdő -9	(9-2,4) x 1,69 = **+12,84**
változás				**+1,89**
aktivitás érték egyenleg	**+17**			

5. melléklet az II. határozati javaslathoz



Vámosoroszi-településszerkezeti terv