



EBES KÖZSÉG

Településrendezési eszközök módosítását megalapozó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a főépítész 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján meghatározott feljegyzése
szerinti tartalommal

a 015/2 helyrajzi számú ingatlanon tervezett baromfitelep elhelyezéséhez és
az ingatlan 40%-os beépíthetőségének biztosításához

Ebes külterület, a 015/46 hrsz.-ú közterület – tervezett 22 méter szélességű közterület –
tervezett 18 méter szélességű közterület – tervezett 14 méter szélességű közterület –
015/5 hrsz.-ú közterület által határolt telektömbön belül

2026. szeptember

ALÁÍRÓLAP

CÉLMEGVALÓSÍTÓ

NAGISZ Zrt.

4181 Nádudvar, Fő út 119.

.....

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

FELELŐS TERVEZŐ

KőszeghyArt Bt.

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.



.....

Kőszeghy Csanád Ábel

TT 09-0655, SZTT 09-0655

TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés.....	4
1.1. A tanulmányterv célja	4
1.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék.....	4
1.3. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése	6
2. A tervezési terület, környezete és hatásterülete.....	9
2.1. Elhelyezkedés és területhasználat	9
2.2. Telekadottságok	10
2.3. Beépítettség vizsgálata	11
2.4. Környezeti állapot vizsgálata	12
2.5. Közlekedés vizsgálata	13
2.6. Közműellátás	13
2.7. A módosítás hatásterülete.....	13
3. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai.....	14
3.1. Településszerkezeti terv	14
3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv	15
3.3. Településképi követelmények	17
4. Területrendezési és védelmi meghatározottságok.....	18
4.1. MTRT MEGFELELÉS	18
4.2. Örökségvédelmi érintettség	31
4.3. Egyéb védelmi és korlátozó elemek.....	32
5. A fejlesztési javaslat és a beépítési terv	33
5.1. Fejlesztési program	33
5.2. A beépítés javaslata	33
5.3. A zöldfelületek kialakításának módja	35
5.4. A közművek felszíni és felszín alatti építményei.....	35
5.5. Beépítési mutatók.....	36
6. A településterv módosításának tartalma és szabályozási koncepciója.....	37
6.1. A módosítás szükségessége.....	37
6.2. A szükséges minimum elve.....	37
6.3. Településszerkezeti módosítás	37
6.4. HÉSZ- és szabályozásterv-módosítás, szabályozási koncepció.....	40
7. A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése	42
8. Összefoglalás és tervezői javaslat	42

1. Bevezetés

1.1. A tanulmányterv célja

A telepítési tanulmányterv az Ebes külterület 015/2 helyrajzi számú, kivett major, fedett tároló megnevezésű ingatlanon tervezett baromfitelep (brojler telep) megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának szakmai megalapozására készült.

A módosítás tárgya az ingatlan hatályos Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezeti besorolásának Kmü-1 jelű különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetre történő módosítása – amely egyben a 40%-os beépíthetőséget is biztosítja –, valamint az Önkormányzat kérésére a telek déli telekhatára mentén, a lakóterület felé védőövezetként telken belüli kötelező zöldfelület jelölése.

A dokumentum a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) 19. §-a és 7. melléklete, valamint a főépítési feljegyzés szerinti tartalommal készült. A tanulmányterv a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerinti településrendezési szerződés megkötésének és a tervmódosítás megindításáról szóló képviselő-testületi döntésnek az előkészítését szolgálja.

1.2. A fejlesztés előzményei és a beruházói szándék

A 015/2 hrsz.-ú ingatlan Ebes belterületétől északnyugatra, a település külterületén elhelyezkedő, hosszú ideje mezőgazdasági üzemi célt szolgáló, jelenleg nem üzemelő, majorközpont. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése – kivett major, fedett tároló – és a telek beépítettsége egyaránt ezt igazolja: a telken jelenleg az ingatlannyilvántartás szerint 26 épület van feltüntetve, összesen 16 367,20 m² alapterülettel, jellegzetesen mezőgazdasági üzemi szerkezetben, párhuzamosan telepített hosszanti állattartó és tárolóépületekkel, valamint terménytároló silókkal, amelyek közül számos épület már elbontásra került.

A telepen nagy létszámú sertéstartó telep működött. A tevékenységre a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala 2018. március 10-én, HB-03/KTF/00410-20/2018. iktatószámon adott ki egységes környezethasználati engedélyt, amely a korábbi, 5196/11/2013. iktatószámu alaphatározat felülvizsgálatával született, és hatálya 2028. július 31-ig szól; az engedélyes személyét a HB-03/KTF/00410-29/2018. iktatószámu, 2018. május 8-i határozat módosította.

Az engedélyezett tevékenység a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti nagy létszámú állattartás: intenzív sertéstenyésztés több mint 2 000 férőhely 30 kg-on felüli sertések, illetve több mint 750 férőhely kocák számára; a tevékenység helye 4211 Ebes, Tanya 92. (Ebes 015/2 hrsz.), a telephely KTJ-száma 101300545.

Az engedély szerint a telep maximális férőhely-kapacitása 9 960 db sertés, ezen belül 1 200 kocaférőhely volt. A telep hígtrágyás tartástechnológiával működött; a hígtrágya-kezelő rendszert 2012-ben átalakították, a szigeteletlen földmedrű tározó tavak kiváltására 1 db 10 000 m³-es és 2 db 5 000 m³-es zárt tároló, valamint 212 fm nyomóvezeték épült, amelyek a teljes állatlétszám mellett képződő hígtrágya hat havi mennyiségének befogadására alkalmasak.

A korábbi engedélyezett használat két okból lényeges. Egyrészt igazolja, hogy a telephely bűzhatással járó, nagy létszámú állattartásra már korábban is igénybe vett terület volt, és a telket körülvevő védőerdősáv, valamint a lakott területtől való nagy távolság ehhez a használatához igazodik.

Másrészt a környezethasználati engedély 3.3.3. pontja a telephelyen üzemeltetett bűzforrások – állattartó épületek, trágyatárolók – köré a telephely középpontjától számított 410 m sugarú védelmi övezetet állapított meg, amelyen belül lakó-, üdülő-, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület nem helyezhető el.

A sertéstelep üzemeltetése a Nébih hivatalos nyilvántartása szerint 2023. július 20-án határozatlan időre szüneteltetés alá került, majd a tevékenység véglegesen megszűnt.

A Célmegvalósító, a NAGISZ Zrt. (4181 Nádudvar, Fő út 119.) a telephelyen baromfitelep – nevelőtelep/ brojler telep – létesítését tervezi. A fejlesztés kapcsán a módosítás előkészítése 2026 nyarán indult a telek beépíthetőségének kérdésével, majd Célmegvalósító rendelkezésre bocsátotta a telep beépítési vázlatát. Szakmai állásfoglalás szerint a telek különleges mezőgazdasági üzemi területbe, 40%-os beépíthetőséggel történő átsorolásának településrendezési akadálya nincs.

A beépítési vázlatot – „Ebes nevelő telep, 4211 Ebes külterület, hrsz.: 015/2” megnevezéssel, 398/2024. munkaszám, 2024. október 7-i keltezéssel – a Mérnök-Mátrix Kft. készítette. A vázlat szerint a telken sorosan, azonos tájolással telepített, egyenként 105,00 m hosszúságú nevelőépületek és a hozzájuk tartozó kiszolgáló létesítmények helyezendők el, összesen 20 466,64 m² beépített alapterülettel.

A fejlesztés településrendezési feladat ebből következően kettős. Egyrészt a Gip-1 építési övezet rendeltetése ugyan megfeleltethető a tervezett használatnak: a HÉSZ 32. § (1) bekezdése szerint az ipari gazdasági terület „olyan környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgáló terület, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el”, azonban a tervezett baromfitelep a HÉSZ 35. § (1) bekezdése szerinti **különleges mezőgazdasági üzemi terület rendeltetési körébe** – „a külterületen már meglévő majorközpont (állattartó telepek) ill. mezőgazdasági üzemek építményei elhelyezésére” – **jobban illeszkedik.**

Másrészt a beépítés mennyiségi korlátja jelent akadályt. A Gip-1 építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 30%, azaz a 60 358,53 m² területű telken 18 107,56 m². A beépítési vázlat szerinti 20 466,64 m² beépített alapterület ezt 2 359,08 m²-rel, azaz **33,91%-os beépítettséggel meghaladja**, ezért a hatályos szabályozás mellett nem valósítható meg. A **Kmü-1 építési övezetben megengedett 40%-os beépítettség** 24 143,41 m² beépítést tesz lehetővé, **amely a tervezett programot befogadja.**

A helyválasztás indoka, hogy a fejlesztés meglévő majorközpontban, már beépítésre szánt, közúttal ellátott és **korábban is nagy létszámú állattartásra használt telephelyen belül valósul meg, új beépítésre szánt terület kijelölése és további termőföld igénybevétele nélkül.** A telephely a **lakott területtől jelentős távolságra fekszik:** a meglévő belterület határától mért legkisebb távolság 940,1 m, a hatályos településtervezési legközelebbi lakóterülettől 900,3 m, a legközelebbi lakóterületi épülettől 1 056,1 m.

A HÉSZ 10. §-a szerint az állattartó épületek, állattartó építmények, valamint a trágya és egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények és felületek **a meglévő belterület határától mért legalább 500 m távolságon belül nem helyezhetők el; a telephely ezt a követelményt közel kétszeres távolsággal teljesíti.**

A tervezett fejlesztési program a meglévő épületállomány bontását követően a nevelőépületek és az azt kiszolgáló épületek megvalósítását foglalja magába. A nevelőépületek száma, a férőhelykapacitása, a technológia, a trágyakezelés módja, a megvalósítás ütemezése, – tekintetében az adatokat az 5.1. fejlesztési program tartalmazza.

1.3. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit az önkormányzati megbízott főépítész 2026. augusztus 25-én kelt, EB-005-TTT-FF/2026. számú főépítész feljegyzése határozta meg, amelyet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése alapján adott ki.

A feljegyzés szerint a tanulmányterv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalomból a terület, környezete és hatásterülete bemutatását – ezen belül a településrendezési eszközök vonatkozásait, a területhasználatot, a telekadottságokat, a beépítettség vizsgálatát, a környezeti állapot vizsgálatát, a közlekedés vizsgálatát és a közműellátást –, a fejlesztési célt és a változást szemléltető beépítési tervet, valamint a településterv módosításának tartalmát és szabályozási koncepcióját dolgozza ki.

A beépítési terv a beépítés javaslatát, a zöldfelületek kialakításának módját, valamint a közművek felszíni és felszín alatti építményeit ábrázolja.

FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

EBES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK AZ EBES KÖZSÉG KÜLTERÜLETI 015/2
HRSZ-Ú INGATLANT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

Ebes község közigazgatási területén található 015/2 hrsz.-ú ingatlanon a tervezett baromfitelep elhelyezhetőségének és az ingatlan 40%-os beépíthetőségének biztosítása érdekében a jelenlegi ipari gazdasági területi (Gip-1) besorolás módosítása történik különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) besorolásba. Az ingatlant érintő településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggő, azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítésével kapcsolatban a tartalmi követelmény meghatározása tárgyában az alábbi szakmai véleményt adom.

A telepítési tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalomból a táblázatban megjelöltekkel kérem elkészíteni.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

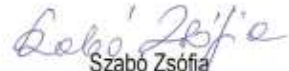
ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:	
1. A telepítési tanulmányterv tartalmazza	
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását, ezen belül	igen
Településrendezési eszközök vonatkozásai	igen
Területhasználat	igen
Telekadottságok	igen
Beépítettség vizsgálata	igen
Környezeti állapot vizsgálata	igen
Közlekedés vizsgálata	igen
Közműellátás	igen
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet	igen
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket	nem
d) a javasolt infrastruktúra fejlesztés környezeti hatásait és követelményeit	nem
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	igen

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	
a) a beépítés javaslatát,	igen
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	nem
c) a zöldfelületek kialakításának módját,	igen
d) a közlekedési és parkolási rendet,	nem
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	igen
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	nem

Jelen főépítési feljegyzést a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerinti a telepítési tanulmányterv kidolgozásához adtam ki.

Ebes, 2026. augusztus 25.

Tisztelettel:

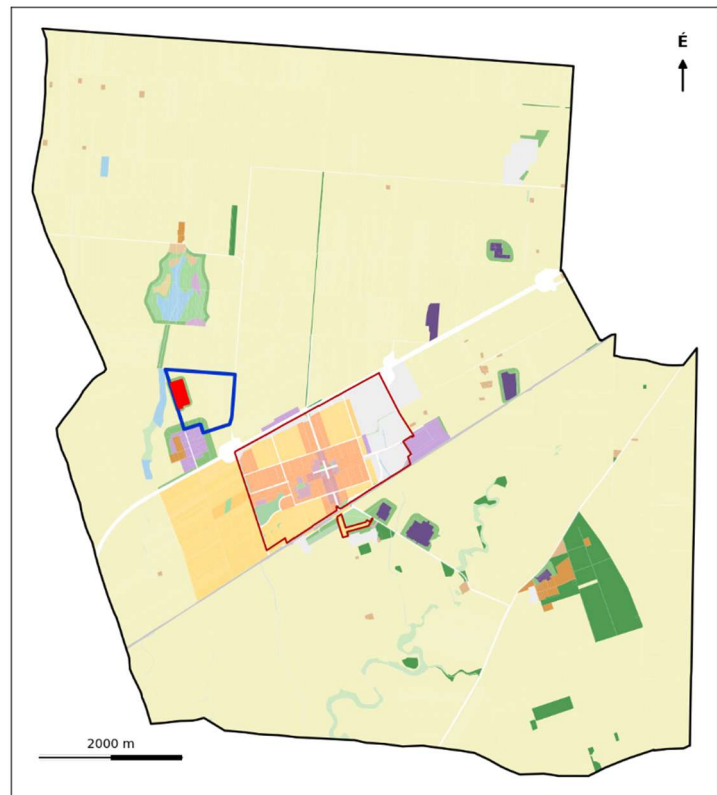

Szabo Zsófia
önkormányzati mb. főépítész

2. A tervezési terület, környezete és hatásterülete

2.1. Elhelyezkedés és területhasználat

A tervezési terület Ebes község külterületén, a belterülettől északnyugatra, a 4. számú főúttól mintegy 880 m távolságra fekvő telektömb. A tervezési terület lehatárolása: a 015/46 hrsz.-ú közterület – tervezett 22 méter szélességű közterület – tervezett 18 méter szélességű közterület – tervezett 14 méter szélességű közterület – 015/5 hrsz.-ú közterület. A tömb területe 64,09 ha.

- tervezési terület
- 015/2 hrsz. – a módosítással érintett telek
- közigazgatási határ
- belterület határa



1. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése Ebes község közigazgatási területén

A tervezési terület területhasználata túlnyomórészt mezőgazdasági: a tömb 49,12 hektárján nagytáblás szántóföldi művelés folyik, 8,47 ha-t foglal el a majorközpont körüli és a tömb déli részén húzódó védelmi erdőterület, a fennmaradó/ határoló terület közlekedési területbe sorolt. A tömbön belül egyetlen beépítésre szánt, építési övezetbe sorolt ingatlan található: a módosítással érintett 015/2 hrsz.-ú telek 6,04 ha kiterjedésben.



- tervezési terület (64,09 ha)
- 015/2 hrsz. (6,04 ha)
- közterület, út

2. ábra: A tervezési terület ingatlan-nyilvántartási kivágata a módosítással érintett 015/2 hrsz.-ú telek kiemelésével

A tervezési terület környezete észak és kelet felől nagytáblás szántóterület, nyugat felől a 015/5 hrsz.-ú út, azon túl a 011/137 hrsz.-ú szennyvíztisztító telep vízgazdálkodási területe, dél felől a tömb szélén húzódó védelmi erdősáv, majd a 015/88–015/121 hrsz.-ú ingatlanokon kialakult kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület. Lakóterület a telektől mintegy 900 m-re, dél-délkeleti irányban kezdődik.

A táji és településképi karaktert a nagytáblás alföldi szántóföldi művelés, a dűlőutak menti fasorok és a telephelyet körülölelő telepített védőerdő határozza meg. A majorközpont épületállománya az északi és keleti oldalon védőerdősáv takarásában van, így nem látható módon jelenik meg a tájban, a lakott terület irányából gyér fasor védi, ezen fasor azonban pont a legkritikusabb terület felőli takarást adná, amely erősítése és növelése indokolt a fejlesztés során.



3. ábra: A tervezési terület orto fotó kivágata (Forrás: GoogleMaps)

2.2. Telekadottságok

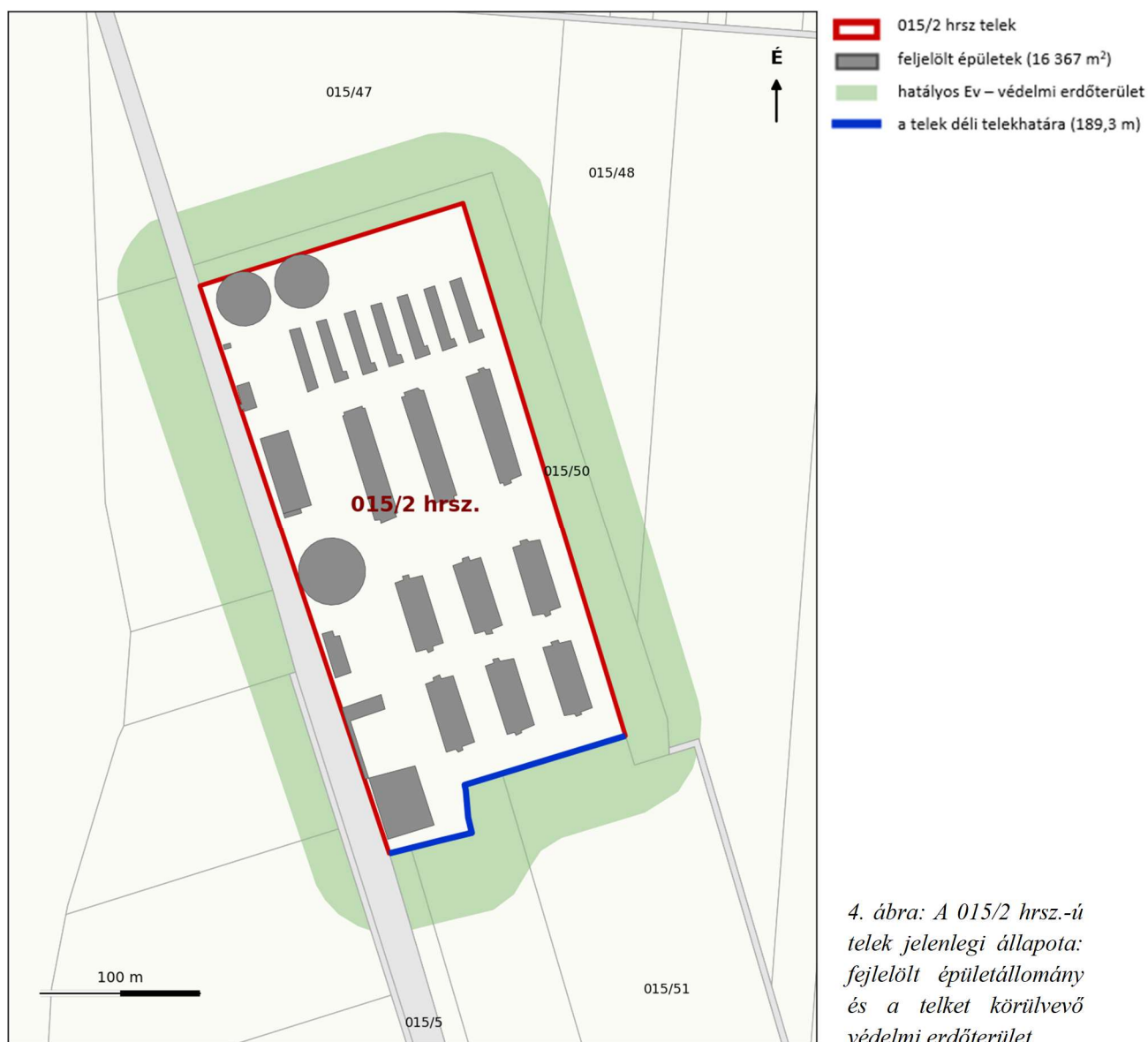
A 015/2 hrsz.-ú ingatlan területe 60 358,53 m², azaz 6,04 ha; megnevezése kivett major, fedett tároló. A telek szabályos, hosszanti elrendezésű, észak-északnyugat–dél-délkelet tengelyű; kerülete 1 087,4 m, hossza cca. 375 m, szélessége 165–175 m. Déli végén kisebb, mintegy 60 × 30 m-es beszögellés található.

A telek északnyugati hosszoldala (375,6 m) közvetlenül határos a 015/5 hrsz.-ú önkormányzati úttal; közúti kapcsolata ezen keresztül biztosított. A telek további határai a 015/50, 015/51, 015/114 és 015/115 hrsz.-ú, védelmi erdőterületbe sorolt ingatlanokkal közösek. A déli, a lakott terület felé néző rövid telekhatár hossza 189,25 m. A telek mérete a Kmü-1 építési övezetben előírt 1 500 m² legkisebb kialakítható telekterületet meghaladja, telekalakítás nem szükséges.

2.3. Beépítettség vizsgálata

A telken ingatlannyilvántartás szerint 26 épület került rögzítésre, összesen 16 367,20 m² beépített alapterülettel, ami 27,12%-os beépítettségnek felelt meg. Az épületek ugyan már javarészt bontásra kerültek és a megmaradt épületek bontása is tervezett a fejlesztés során, így a jelenlegi beépítés vizsgálata nem releváns.

A hatályos Gip-1 építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 30%, azaz 18 107,56 m², ami a tervezett fejlesztés befogadására nem elegendő.



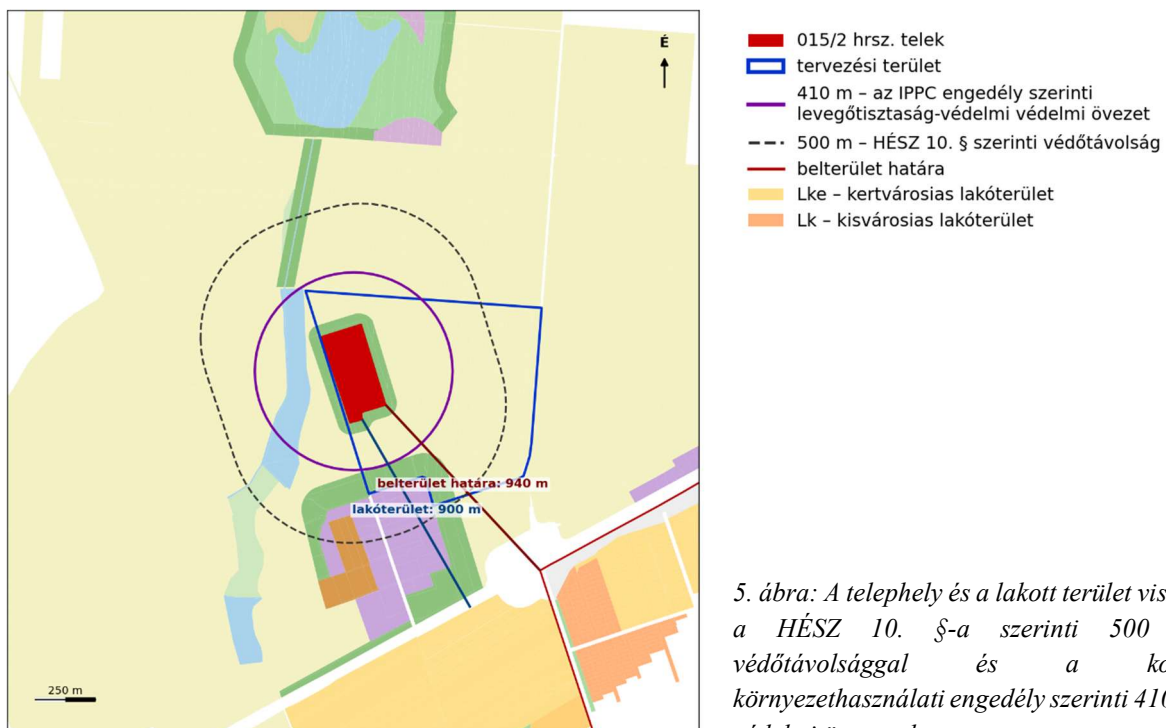
2.4. Környezeti állapot vizsgálata

A tervezési terület és környezete zavartalan, mezőgazdasági jellegű külterület; jelentős környezetterhelést okozó ipari tevékenység a környéken nem folyik. A 015/2 hrsz.-ú telephelytől nyugatra, mintegy 190 m-re helyezkedik el a 011/137 hrsz.-ú szennyvíztisztító telep. A legközelebbi felszíni vízfolyás a Vértölgyi-ér csatorna, a telektől 147,5 m-re; a telek annak parti sávját nem érinti. A talajvíz- és vízbázisvédelem szempontjából a terület nem érzékeny: a legközelebbi felszín alatti vízbázis védőidoma 1 797 m, a legközelebbi vízminőség-védelmi terület 1 244 m távolságra fekszik.

A telephely körüli levegőtisztaság-védelmi helyzetet a lakott területtől való távolság határozza meg. A telek határától a legközelebbi lakóterület 900,3 m, a belterület határa 940,1 m, a legközelebbi lakóterületi épület 1 056,1 m távolságra van; a telek középpontjától mérve ugyanezek az értékek 1 092,9 m, illetve 1 131,2 m. A telek középpontjától számított 1 200 m-es körben lakóház megnevezésű ingatlan nem található: a környező beépített telkek megnevezése gazdasági épület, udvar, major, telephely, géptároló, illetve gabonatarló.

A telephelyre korábban kiadott egységes környezethasználati engedély a bűzforrások köré a telephely középpontjától számított 410 m sugarú védelmi övezetet állapított meg. A Célmegvalósító adatszolgáltatása szerint a cégcsoport az általa üzemeltetett baromfitelepeknél a bűz elleni védelmi övezet lehatárolását a jogszabályi maximumra szokta kérni, azonban pontosan a környezethasználati engedélyt követően adható meg. A védelmi övezet tényleges kiterjedését és mérési alapját ezért a levegőtisztaság-védelmi dokumentáció alapján, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti eljárásban kell megállapítani; ez a tervmódosítás szempontjából a jelenlegi fázisban nem módosít.

A szabályozási terv 750 m sugarú védőövezetet rögzít a telek tekintetében, amely amennyiben indokolt a környezethasználati engedély meglétét követően módosítható.



5. ábra: A telephely és a lakott terület viszonya a HÉSZ 10. §-a szerinti 500 m-es védőtávolsággal és a korábbi környezethasználati engedély szerinti 410 m-es védelmi övezettel

A tervezett tevékenység környezeti jellemzőire a Célmegvalósító már megépített baromfitelepén engedélyezett anyaga áll rendelkezésre. Az anyag a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet, valamint a légszennyezettségi határértékekről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 2. melléklet 3.15. pontja szerinti, intenzív állattartó telepekre vonatkozó 3 szagegység/m³ tervezési irányértéket veszi alapul.

A telket a vármegyei területrendezési terv szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete 1,41 ha-on érinti; a terület egyebekben sík, jelentős domborzati adottság nélküli. Zajterhelés szempontjából a telephely környezete csendes, védendő rendeltetés a közelben nincs. Faállományt érintő beavatkozás kizárólag a telken belül tervezett: a telket körülvevő védelmi erdőterület a telekhatáron kívül helyezkedik el, és a fejlesztés azt nem érinti.

2.5. Közlekedés vizsgálata

A telephely megközelítése a 4. számú főútról leágazó külterületi önkormányzati úthálózaton, a 015/5, illetve a 015/46 hrsz.-ú utakon keresztül történik. A hatályos szabályozási terv ezeket Köu-9 jelű közúti közlekedési területbe sorolja. A 4. számú főút a telektől 881,3 m, a 48101 jelű országos mellékút 1 653,8 m, az M35 gyorsforgalmi út 6 424,3 m távolságra fekszik. A telephely megközelítése a belterület érintése nélkül, külterületi úthálózaton történik, így a telep forgalma a lakott területet nem terheli. A 015/2 hrsz.-ú telek a 015/5 hrsz.-ú önkormányzati úttal 375,6 m hosszan határos, meglévő telepbejáráttal; új közterületi kapcsolat kialakítása nem szükséges. A parkolás és a rakodás a telken belül, a tervezett üzemi burkolt felületeken oldható meg; a beépítési vázlat a telep belső úthálózatát és a kiszolgáló felületeket tartalmazza.

2.6. Közműellátás

A telephely korábban nagy létszámú állattartó telepként üzemelt, ennek megfelelően villamosenergia-, ivóvíz- és technológiai vízellátással, valamint zárt rendszerű szennyvíz- és hígtrágyakezeléssel rendelkezik. A hígtrágya-kezelő rendszer részeként 1 db 10 000 m³-es és 2 db 5 000 m³-es zárt tároló, valamint 212 fm nyomóvezeték épült a korábbi telephez.

Közüzemi szennyvízcsatorna-hálózat a külterületen nem áll rendelkezésre, a keletkező szennyvíz elhelyezése zárt, vízzáró rendszerben történik. A legközelebbi nagynyomású földgáz szállítóvezeték a telektől 655,4 m-re halad, biztonsági övezete a telket nem érinti. A meglévő közműcsatlakozások kapacitása megfelelő, a tervezett baromfitelep közműigénye nem haladja meg a korábbi sertéstelep közműigényeit, a villamosenergia-, ivóvíz- és gázellátás tekintetében a fejlesztés többletigénye esetén azok bővítése indokolt.

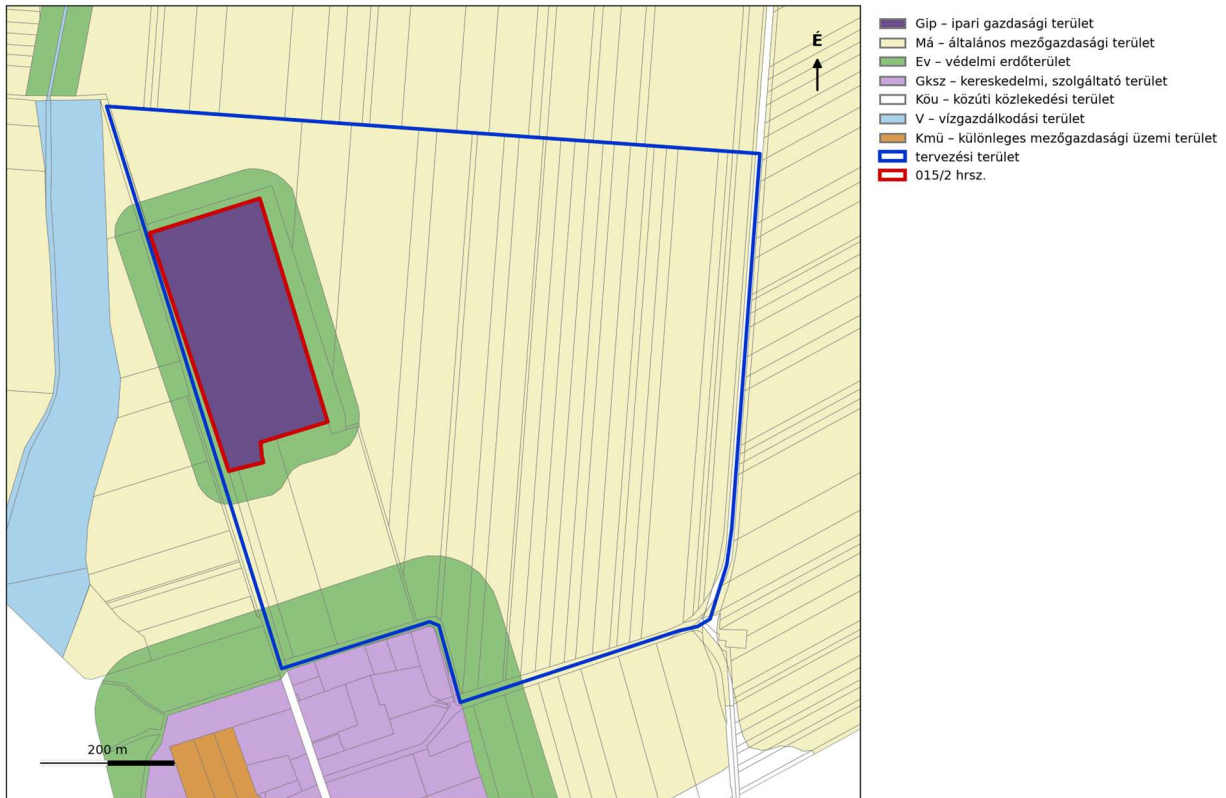
2.7. A módosítás hatásterülete

A módosítás érdemi hatásterülete a 015/2 hrsz.-ú telek és annak közvetlen környezete. A módosítás beépítésre szánt területen belül, a meglévő telephely határain belül marad, a telek körüli védelmi erdőterület és a tömb többi ingatlanának besorolása változatlan, ezért a településrendezési értelemben vett hatásterület a telekhatárokon lényegében nem terjed túl. A tervezett tevékenység levegőtisztaság-védelmi hatásterülete – a bűz elleni védelmi övezet – ettől eltérő, nagyobb kiterjedésű lehet; ennek meghatározása a 2.4. pontban leírtak szerint a levegőtisztaság-védelmi dokumentáció feladata.

3. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai

3.1. Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti tervet Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 172/2018. (XI. 21.) ÖH. számú határozata hagyta jóvá (a továbbiakban: TSZT). A terv a 015/2 hrsz.-ú ingatlant Gip, azaz ipari gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja, 6,04 ha kiterjedésben. A telket körülvevő ingatlanrészek védelmi erdőterület (Ev), a több egyéb része általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásba tartozik.



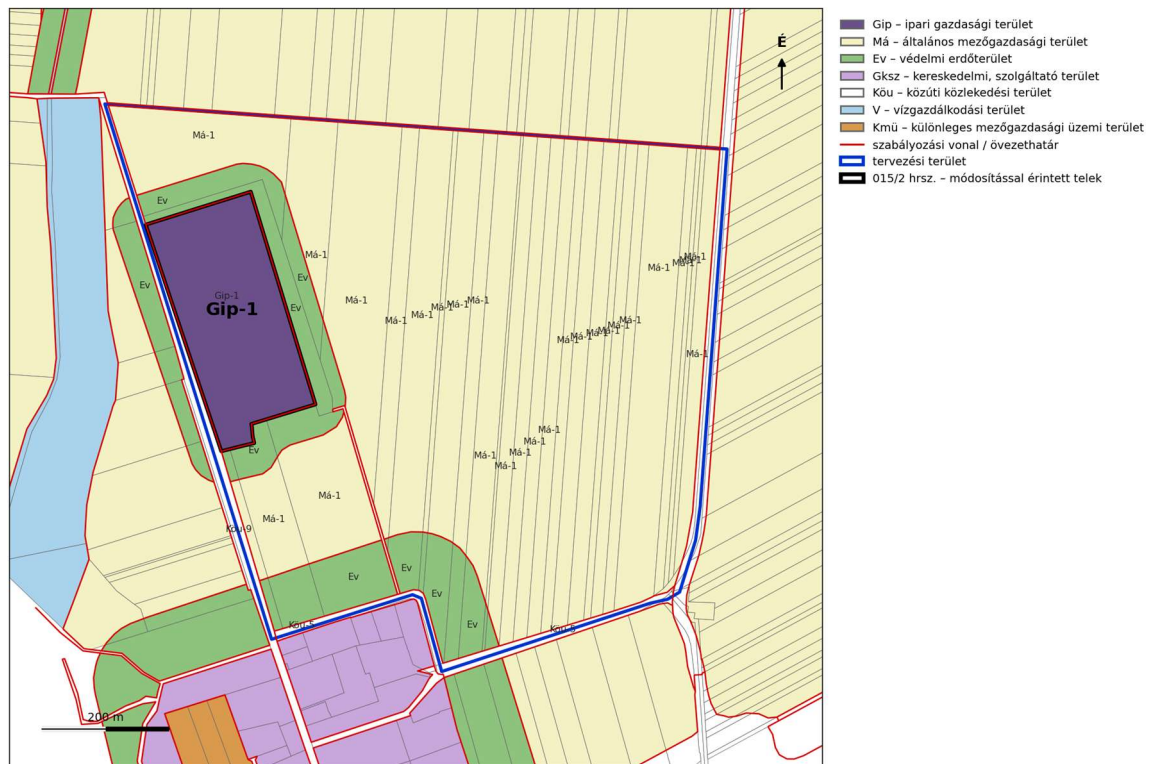
6. ábra: A hatályos településszerkezeti terv szerinti területfelhasználás a tervezési területen

A tervezett K-Mü, azaz különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület a hatályos Gip területfelhasználástól eltérő területfelhasználási egység, ezért a módosítás a településszerkezeti terv módosítását is igényli. Mindkét területfelhasználási egység beépítésre szánt, így a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, és a beépítésre szánt terület nagyságát nem növeli, zöldterületet nem csökkent.

3.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

Ebes Község hatályos helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 18/2018. (XII. 3.) Ör. számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) állapítja meg. A HÉSZ a megengedett legnagyobb magassági értéket épületmagasságban határozza meg.

A 015/2 hrsz.-ú ingatlan a szabályozási terven Gip-1 jelű ipari gazdasági építési övezetbe tartozik. A telket – az úttal határos északnyugati oldal kivételével – minden oldalról Ev jelű védelmi erdőterület övezete határolja, amely a telephely köré telepített védőerdősávot rögzíti; a tervezési területet Kőu jelű közúti közlekedési területek határolják.



7. ábra: A hatályos szabályozási terv kivágata a tervezési területről

Az építési övezet előírásait a **HÉSZ 32. §-a** és 1. melléklete tartalmazza. A 32. § (1) bekezdése szerint az ipari gazdasági terület „olyan környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgáló terület, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el”, a (2) bekezdés szerint az építési övezet „különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), **bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények** elhelyezésére szolgál”.

A 32. § (3) bekezdése szerint a beépítés feltétele az építési övezet külterületen fekvő részén a **részleges közművesítettség**.

A 32. § (4) bekezdése alapján a Gip-1 jelű építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az **előkert legkisebb mélysége 10,0 m**, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni.

A 32. § (5) bekezdése szerint az előírt **maximális épületmagasság** technológiai indokoltság mértékéig, épületrészeknél, illetve műtárgyaknál **legfeljebb 30 méterig túlléphető**. A 32. § (6) bekezdése szerint az építési övezetben lakás nem helyezhető el.

A **javasolt Kmü** építési övezet előírásait a **HÉSZ 35. §-a** rögzíti. Az (1) bekezdés szerint a különleges mezőgazdasági üzemi terület „elsősorban a külterületen már **meglévő majorközpont (állattartó telepek)** ill. mezőgazdasági üzemek építményei elhelyezésére szolgál”, a (2) bekezdés szerint az építési övezetben elhelyezhető igazgatási és egyéb irodaépület is. A (3) bekezdés szerint önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, és a gazdasági tevékenységi célú épületen belül sem alakítható ki lakás. A (4) bekezdés szerint az építési övezetben a beépítés **feltétele a teljes közművesítettség**. Az (5) bekezdés szerint az előírt **maximális épületmagasság** technológiai indokoltság mértékéig – például terménytároló, keverő, siló, kémény esetén – **legfeljebb 15 méterig túlléphető**.

A **HÉSZ 24. §-a** szerint, ahol a szabályozási tervlap **telken belüli fásítási kötelezettséget** jelöl, azt **háromszintű zöldfelületként kell kialakítani** (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²). Az **Önkormányzat által kért**, a telek déli oldalán elhelyezendő **védő zöldfelület** ezzel a hatályos **HÉSZ-ben meglévő sajátos jogintézménnyel** jelölhető, új szabályozási elem bevezetése nélkül.

A **HÉSZ 10. §-a** szerint az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő **belterület határától mért legalább 500 m távolságon belül nem helyezhetők el**. A telephely a belterület határától 940,1 m-re fekszik, így **az előírás teljesül**.

1. táblázat: A hatályos és a javasolt építési övezet beépítési paraméterei (HÉSZ 1. melléklet)

Paraméter	Hatályos: Gip-1	Javasolt: Kmü-1	A módosítás indoka
Beépítés módja	szabadonálló (SZ)	szabadonálló (SZ)	nem változik
Kialakítható legkisebb telekterület	2 500 m ²	1 500 m ²	a 6,04 ha-os telek mindkettőnek megfelel
Legnagyobb beépítettség	30%	40%	a 20 466,64 m ² tervezett beépítés befogadása
Legkisebb zöldfelület	45%	40%	a kötelező védő zöldfelület jelölésével ellensúlyozva
Megengedett legnagyobb épületmagasság	12,5 m	10,0 m	a mezőgazdasági üzemi rendeltetéshez igazodó érték
Technológiai indokoltságú túllépés	max. 30,0 m (32. § (5))	max. 15,0 m (35. § (5))	siló, terménytároló elhelyezhetőségét biztosítja
Közművesítettség külterületen	részleges (32. § (3))	teljes (35. § (4))	külön vizsgálándó, lásd 6.4. pont

A táblázat kizárólag a fejlesztést érdemben meghatározó, illetve változó paramétereket tartalmazza - a két építési övezet hatályos paraméterei tekintetében.

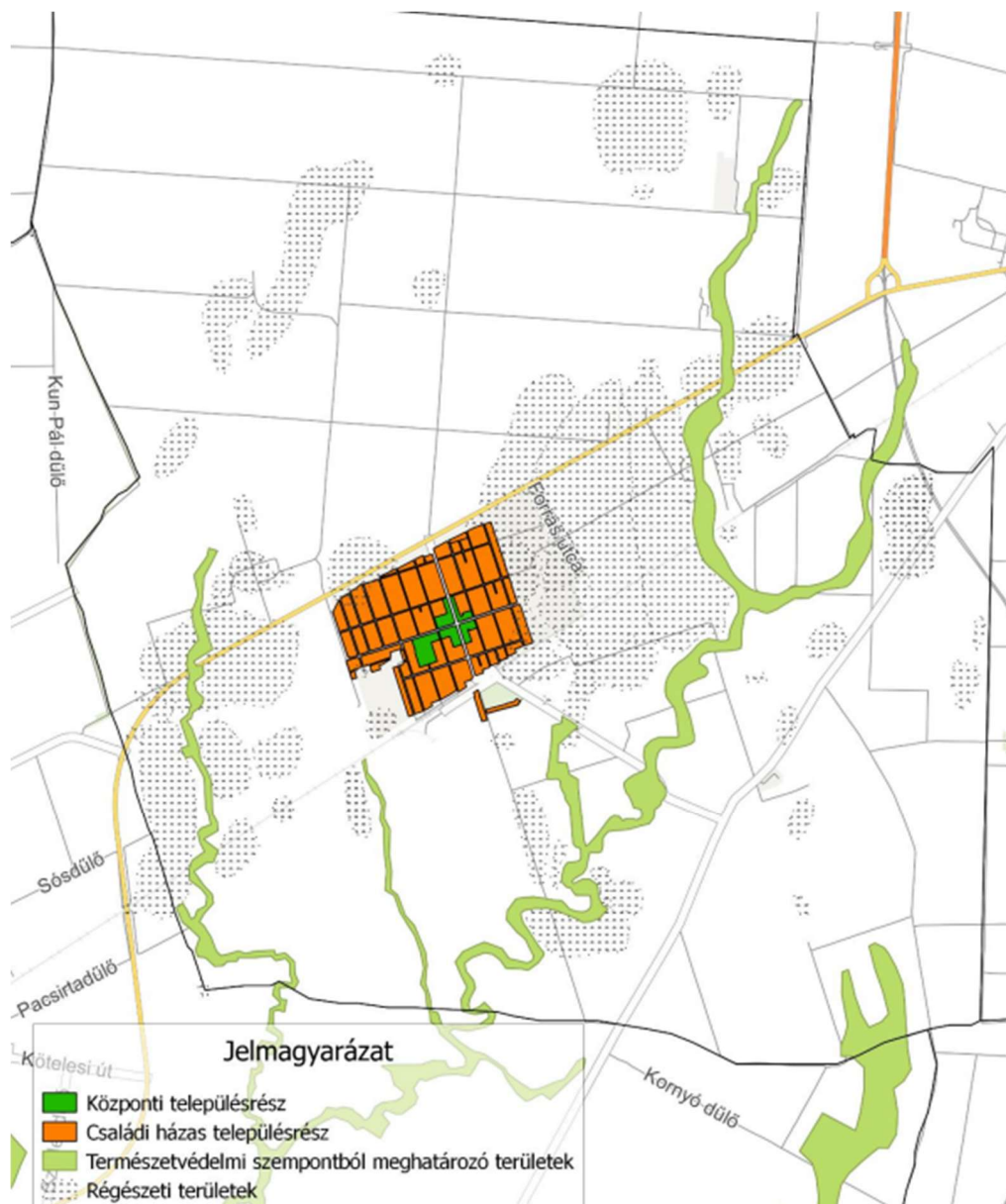
3.3. Településképi követelmények

A településképi védelméről Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017. (IX. 22.) Ör. számú rendelete (a továbbiakban: településképi rendelet) rendelkezik. A tervezési területen helyi védelem alatt álló érték nem található; a legközelebbi helyi jelentőségű természeti érték mintegy 3,1 km-re fekszik.

A településképi rendelet 2. melléklete - Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása a teljes közigazgatási területen – szerint a tervezési terület településképi szempontból nem tartozik a meghatározó területek közé.

A telephely látványvédelmét a hatályos terv szerinti, a telket körülvevő védelmi erdőterület biztosítja, amelyet a módosítás nem érint.

A településképi rendelettel való összhang biztosított.



8. ábra: A településképi rendelet 2. melléklete

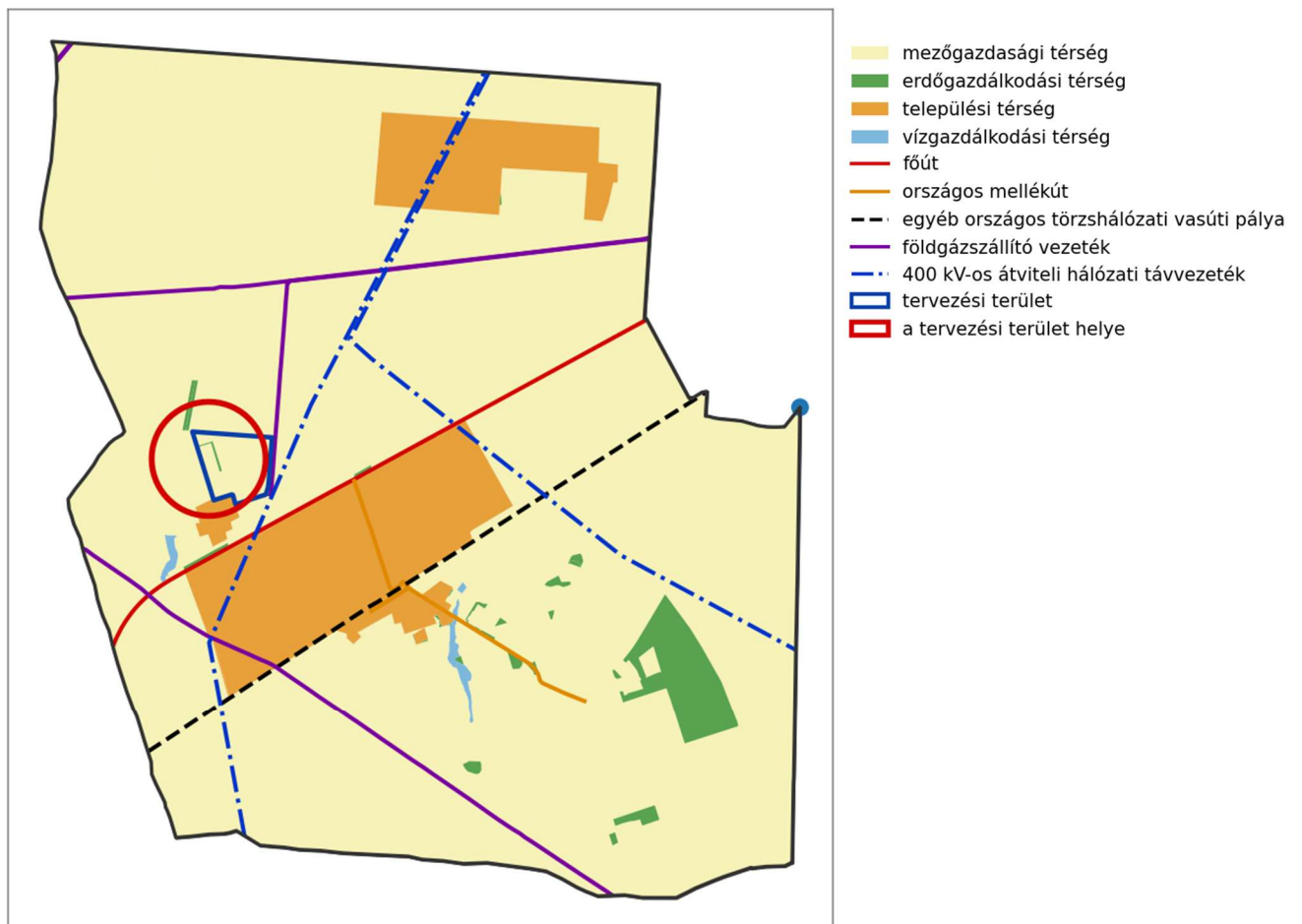
4. Területrendezési és védelmi meghatározottságok

4.1. MTRT MEGFELELÉS

Ebes község külterület 015/2 helyrajzi számú ingatlant érintő településrendezési eszköz-módosítás

A Hajdú-Bihar megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: MTrT) szerinti megfelelés igazolása – Az MTrT 2. rajzi melléklete: a Térségi szerkezeti terv – a **fejlesztéssel érintett terület a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriába tartozik.**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrTv.) 11. § b) pontja alapján „**a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.**”



A megyei területrendezési terv térségi szerkezeti tervének részlete Ebes község közigazgatási területére, a fejlesztéssel érintett terület megjelölésével

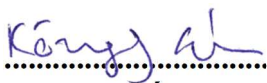
Ebes község közigazgatási területén a mezőgazdasági térség kiterjedése 6 645,55 ha. A hatályos településtervezés ebből 6 285,59 ha-t, azaz 94,58%-ot sorol mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe, ami a 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § b) pontja szerinti 75%-os minimumot jelentős tartalékkal meghaladja. Az erdőgazdálkodási térség kiterjedése 149,36 ha, ebből erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt 141,00 ha, azaz 94,40%, amely szintén meghaladja a 11. § a) pontja szerinti 75%-os minimumot.

A jelen módosítás a 015/2 hrsz.-ú, 6,04 ha területű ingatlan területfelhasználását ipari gazdasági területre (Gip) különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területre (K-Mü) változtatja. Mindkét területfelhasználási egység beépítésre szánt, egyik sem mezőgazdasági, természetközeli vagy erdőterület, ezért a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli arányok a módosítás következtében nem változnak. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, a beépítésre szánt terület nagysága nem növekszik.

A megvalósítani kívánt módosítás és fejlesztés sem épített környezeti, sem természeti elemekre nincs negatív hatással. Természetvédelmi érintettség nem áll fenn a terület esetében. A módosítás hatása ebből a szempontból nem minősül jelentősnek. A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási térségi kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységeket érintő, arányváltozást okozó módosítás nem tervezett.

Infrastrukturális hálózati elemek közül a meglévő főúti elemet, az egyéb országos törzshálózati vasúti pályát, az országos és térségi kerékpárút-vonalat, a térségi ellátást biztosító elosztó hálózat elemét, valamint a meglévő földgázszállító és földgázelosztó vezetékét a módosítás nem érinti. A vármegyei terv szerinti tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték nyomvonala a tervezési terület keleti határától 76,0 m-re, a módosítással érintett 015/2 hrsz.-ú telektől 718,7 m-re halad; biztonsági övezete a telket nem érinti, és a módosítás a nyomvonal kijelölését nem korlátozza. A hálózati elemek és a térségi övezetek tekintetében jelen módosítás során nincs változás, azokat nem érinti a módosítás.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítás megfelel a Hajdú-Bihar Megyei TrT területfelhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, és nem ellentétes a területrendezés térségi irányelveivel és ajánlásaival.



Kőszeghy Ábel

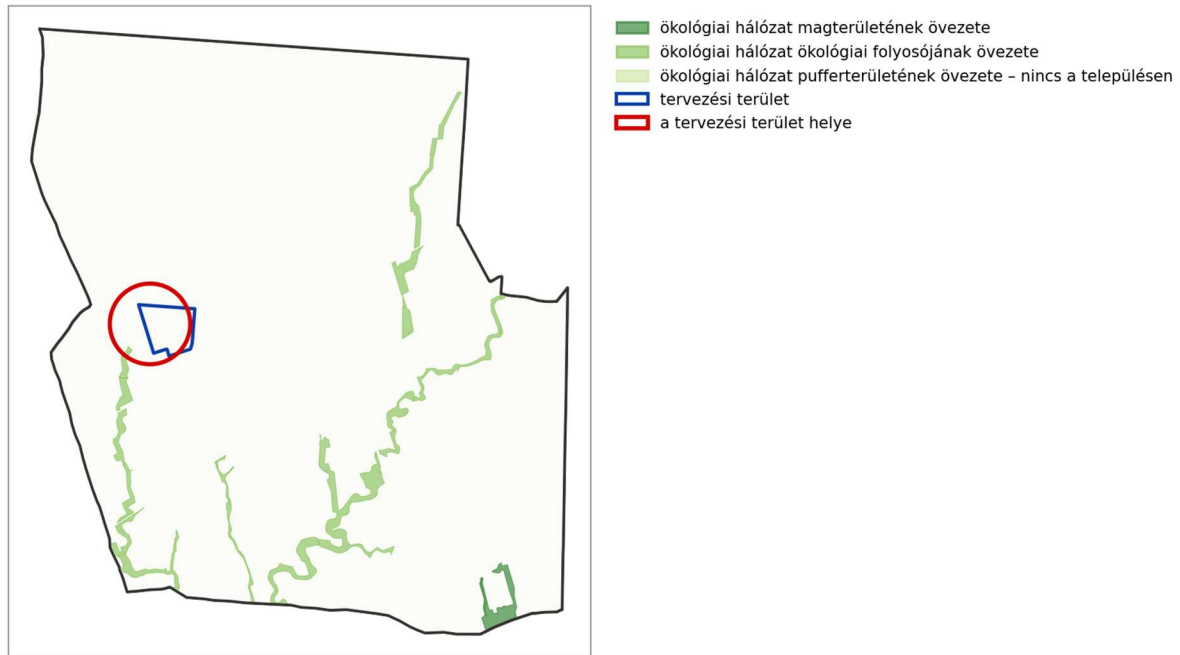
okl. településmérnök

Magyar Építész Kamara tagja

TT 09-0655

Térségi övezetek:

MaTrTv, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti térségi övezetek. A térképkivágatok Ebes község közigazgatási területét ábrázolják; forrásuk az önkormányzati térinformatikai adatállomány és az E-TÉR interaktív térképe. A kivágatokon a tervezési terület és annak helye külön jelöléssel szerepel.

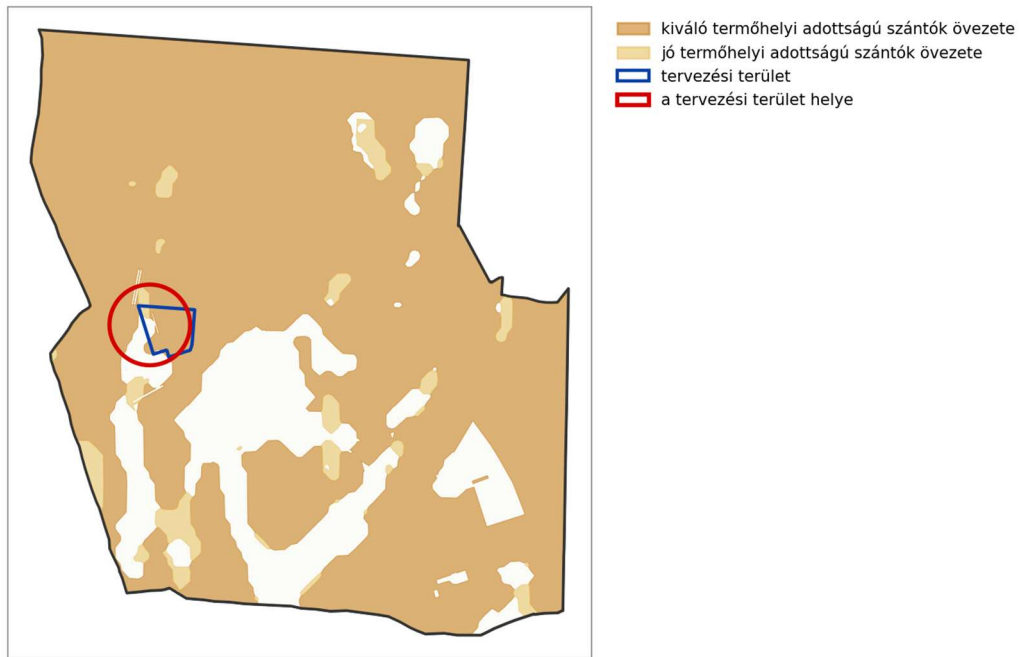


Az ökológiai hálózat övezetei Ebes község közigazgatási területén

2. táblázat: A tervezési terület térségi övezeti érintettsége

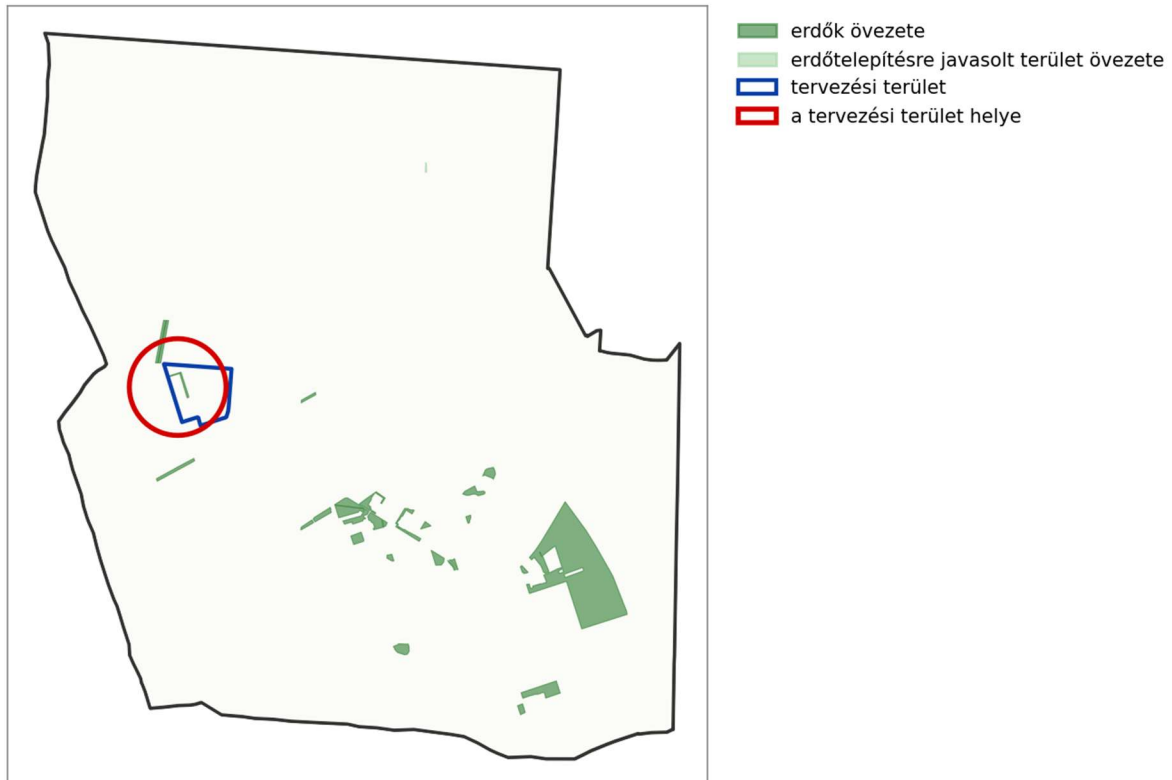
követelmény ökológiai hálózat magterülete / ökológiai folyosó	követelmény teljesítése
25. § (1) és 26. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének, illetve ökológiai folyosójának övezetében a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.	Ebes község közigazgatási területén az ökológiai hálózat magterületének övezete 26,36 ha, ökológiai folyosójának övezete 219,16 ha kiterjedésű, ezek a település keleti és déli részén helyezkednek el. A tervezési terület és az ezen belüli, módosítással érintett terület nem érintett az ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezetével. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.
25. § (2) és 26. § (2) Az övezetekben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki , kivéve, ha a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy a magterület és az ökológiai folyosó körüljárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja.	Nincs érintettség, továbbá a módosítás során nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére egyik övezetet érintően sem.
25. § (4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes	Nincs érintettség, az övezeteket érintő infrastruktúra-fejlesztés nem történik.

követelmény ökológiai hálózat magterülete / ökológiai folyosó	követelmény teljesítése
élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.	
25. § (5) Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthetők.	Nincs érintettség. Bányászati tevékenység folytatása nem tervezett. A követelmény teljesülésének igazolása nem releváns.
25. § (6) Az övezetben az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.	Erőmű nem létesül. Nincs érintettség, a követelmény teljesülésének igazolása nem releváns.
követelmény puffer terület övezete	követelmény teljesítése
A MaTrTv. 27. §-a szerint az ökológiai hálózat puffer területének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki , amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffer területe övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. Beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.	Ebes község közigazgatási területén az ökológiai hálózat puffer területének övezete nem található. A tervezési terület és az ezen belüli módosítással érintett terület nem érintett az ökológiai hálózat puffer területének övezetével. Új beépítésre szánt területi kijelölés nem történik. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.



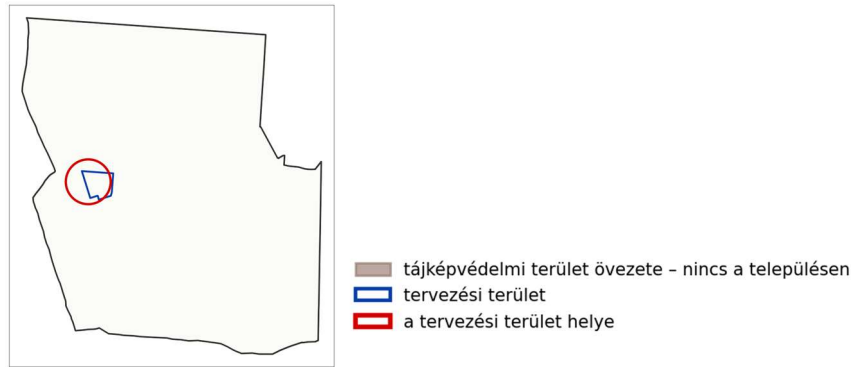
A kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	követelmény teljesítése
A MaTrTv. 28. § (1) bekezdése szerint a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve (...) települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	A módosítással érintett 015/2 hrsz.-ú telket a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 0,67 ha kiterjedésben érinti. A telek a hatályos településtervben már beépítésre szánt terület (Gip – ipari gazdasági terület). A módosítás a besorolást K-Mű – különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület – területfelhasználásra változtatja, új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, a beépítésre szánt terület nagysága nem növekszik. Az előírás alkalmazása – területfelhasználási engedély beszerzése – ezért nem szükséges.
követelmény Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	követelmény teljesítése
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.	A módosítással érintett telket a jó termőhelyi adottságú szántók övezete 0,46 ha kiterjedésben érinti. A módosítás mezőgazdasági terület területfelhasználási egységet nem jelöl ki és nem szünteti meg; az érintett telek jelenleg sem mezőgazdasági terület. Új beépítésre szánt terület ezen övezetben nem kerül kijelölésre. Az előírás szerinti javaslat teljesülését a módosítás nem érinti.



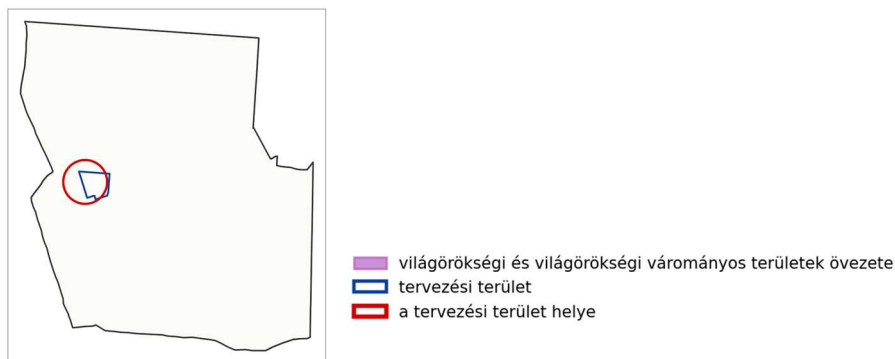
Az erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Erdők övezete	követelmény teljesítése
29. § Az erdők övezetében tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. 30. § Az erdők övezetében külfertéses 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.	Ebes község közigazgatási területén az erdők övezete 166,13 ha kiterjedésű. A tervezési terület és a módosítással érintett terület az erdők övezetével érdemben nem érintett; a telekhatár és az övezet határa között mindössze 4 m²-es, digitalizálási pontatlanságból eredő átfedés mutatható ki. A módosítás erdőterület területfelhasználási egységet nem érint, és nem csökkenti. Bányászati tevékenység, erőmű létesítése nem tervezett. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.
követelmény Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	követelmény teljesítése
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében 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.	A tervezési terület és az ezen belüli módosítással érintett terület nem érintett az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével; az övezet Ebes közigazgatási területén gyakorlatilag nem található. A módosítás erdőterület kijelölésével nem jár. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.



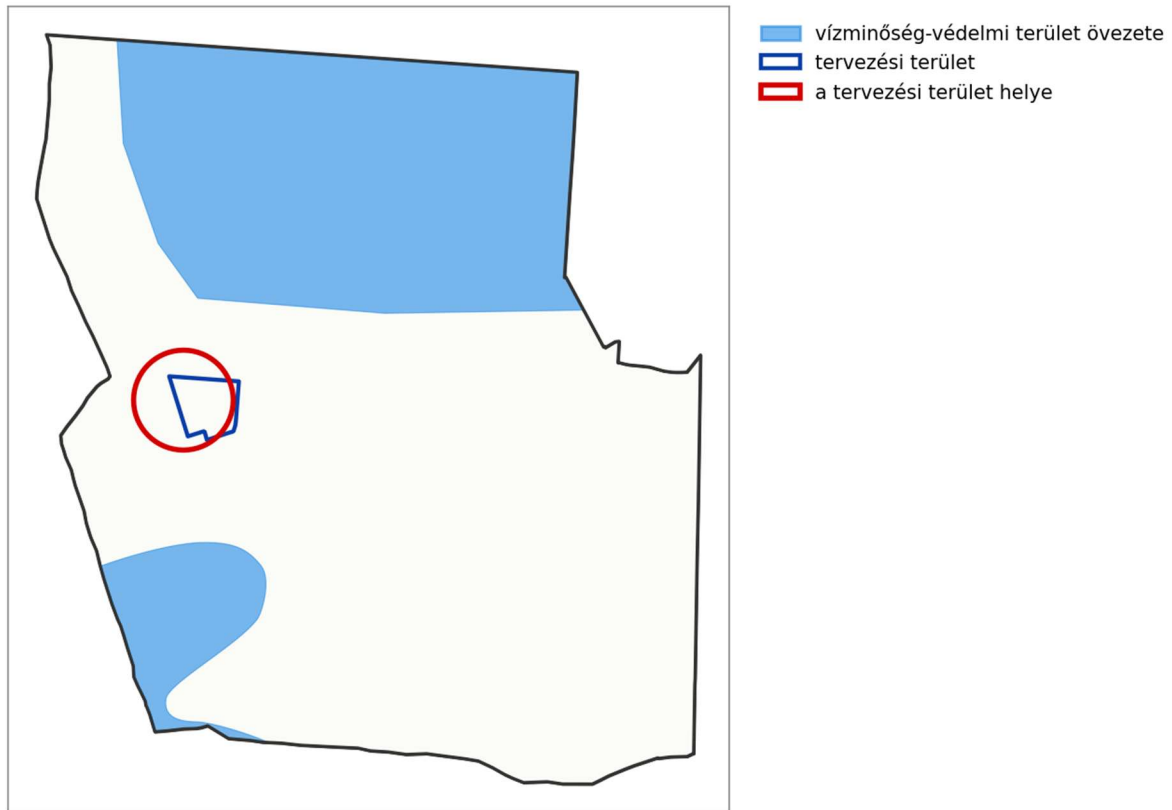
A tájképvédelmi terület övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Tájképvédelmi terület övezete	követelmény teljesítése
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a tájképvédelmi terület övezete területére (...) a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együtteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (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.	A tájképvédelmi terület övezete Ebes község közigazgatási területén nem található. A tervezési terület és az ezen belüli módosítással érintett terület nem érintett a tájképvédelmi terület övezetével. Bányászati tevékenység folytatása nem tervezett; infrastruktúra-hálózat, erőmű nem létesül az övezetben. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.



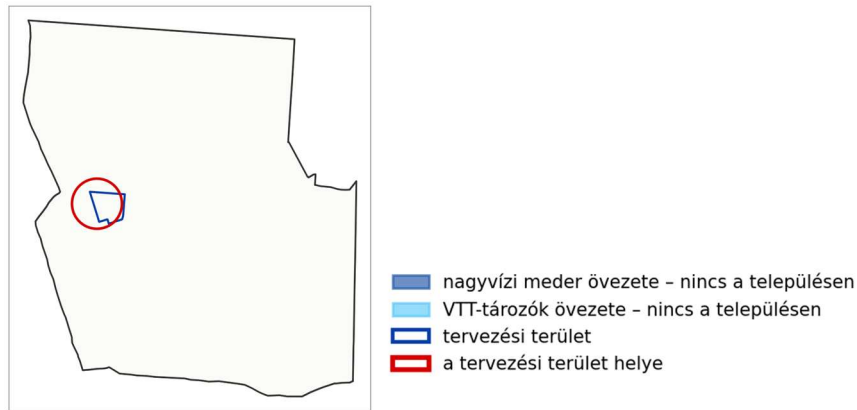
A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	követelmény teljesítése
A MaTrTv. 31. §-a szerint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.	A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete Ebes község közigazgatási területén nem található. A tervezési terület és a módosítással érintett terület nem érintett. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.



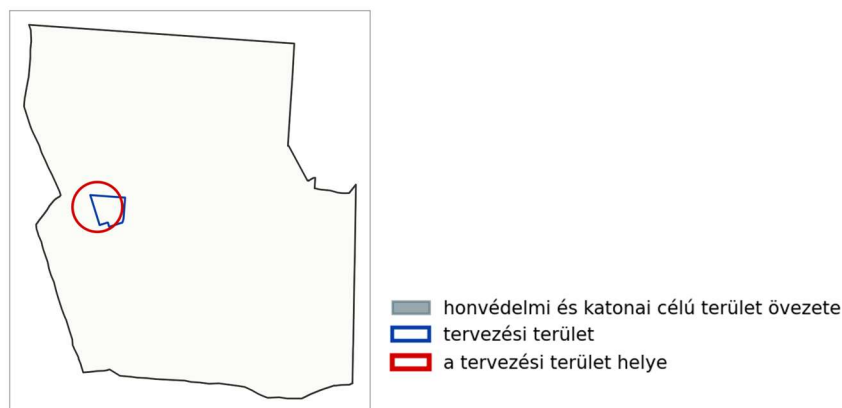
A vízminőség-védelmi terület övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Vízminőség-védelmi terület övezete	követelmény teljesítése
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.	Az övezet Ebes község közigazgatási területének mintegy 32%-át (2 490,21 ha) érinti, a tervezési területet azonban nem: a legközelebbi vízminőség-védelmi terület a módosítással érintett telektől 1 244 m-re fekszik. A módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.	A hatályos helyi építési szabályzat a vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat rögzíti. További szabályok, előírások bevezetése, illetve a meglévő előírások pontosítása jelen módosítás kapcsán nem indokolt.
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	Bányászati tevékenység nem tervezett. Az övezeti érintettség a tervezési területen nem merül fel.



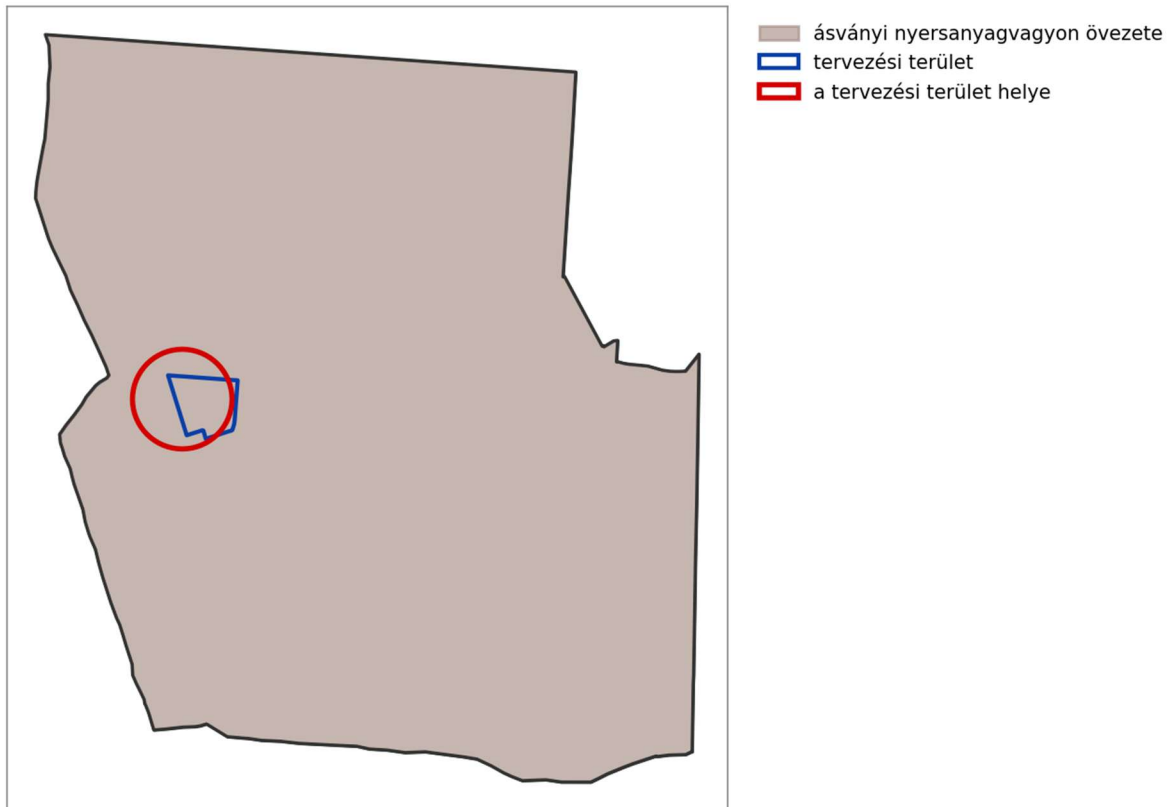
A nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény nagyvízi meder övezete és VTT-tározók övezete	követelmény teljesítése
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a nagyvízi meder övezetében, illetve a VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.	A nagyvízi meder övezete és a VTT-tározók övezete Ebes község közigazgatási területén nem található. A tervezési terület és a módosítással érintett terület nem érintett, továbbá a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.



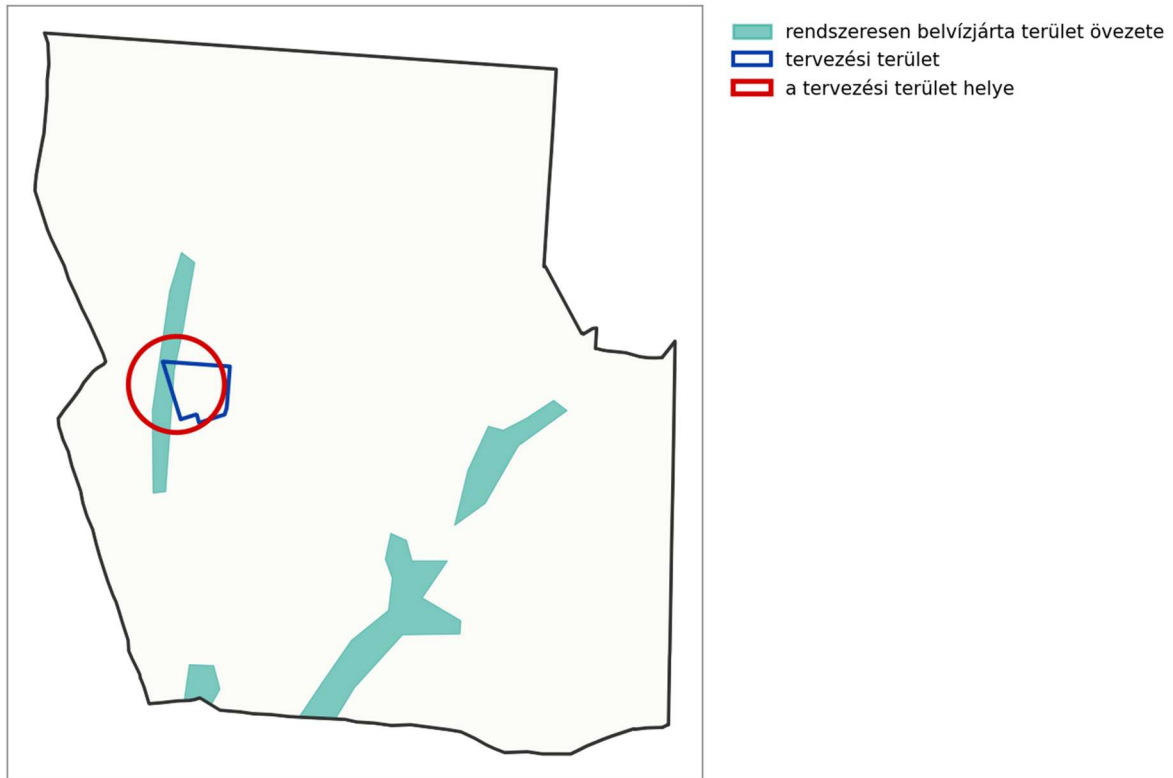
A honvédelmi és katonai célú terület övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Honvédelmi és katonai célú terület övezete	követelmény teljesítése
A MaTrTv. 32. §-ában foglaltak szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az övezet így lehatárolt területét a településrendezési terven minden területfelhasználási kategóriában beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az említett területfelhasználási egységek kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.	A honvédelmi és katonai célú terület övezete Ebes község közigazgatási területén nem található. A módosítással érintett terület honvédelmi érdek nem érinti, a módosítás honvédelmi és katonai célú területet nem érint, az övezetet érintően új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



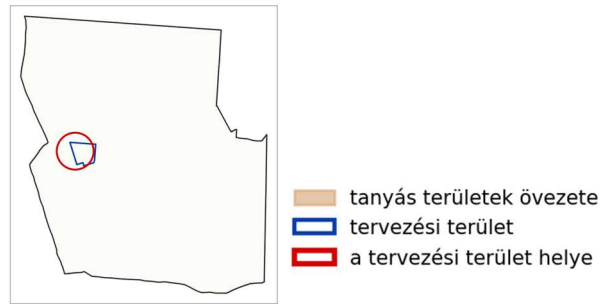
Az ásványi nyersanyagvagyon övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Ásványi nyersanyagvagyon övezete	követelmény teljesítése
8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.	Az övezet – a szénhidrogén-kutatási és -kitermelési terület miatt – Ebes község teljes közigazgatási területére kiterjed, így a tervezési területet és a módosítással érintett telket is érinti. A módosítással érintett 015/2 hrsz.-ú telken ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület és bányatelek nincs; a legközelebbi, „Ebes I. – földgáz” megnevezésű működő bányatelek határa a telektől 45,4 m-re húzódik. A módosítás a telek meglévő, beépítésre szánt besorolásán belül marad, a beépítésre szánt terület nagyságát nem növeli, ezért az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



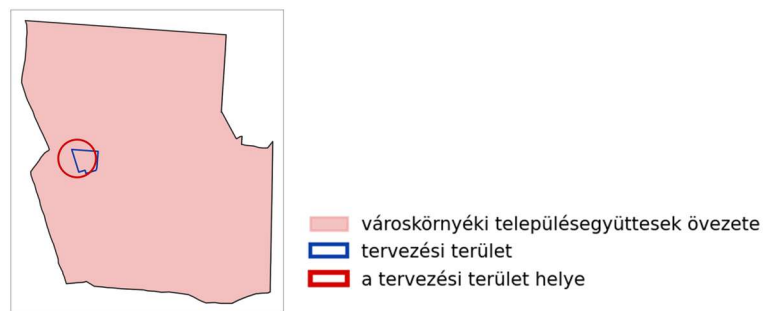
A rendszeresen belvízjárta terület övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Rendszeresen belvízjárta terület övezete	követelmény teljesítése
9. § (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.	Az övezet Ebes község közigazgatási területén 359,44 ha kiterjedésű, és a módosítással érintett 015/2 hrsz.-ú telket 1,41 ha kiterjedésben érinti. A rendszeresen belvízjárta terület övezetén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a telek a hatályos településtervben már beépítésre szánt terület. Jelen módosítás kapcsán az előírás nem releváns. Az érintettségre tekintettel a csapadékvíz telken belüli kezelését a további tervezés során igazolni kell, a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervet pedig az egyeztetési eljárásba be kell vonni.



A tanyás területek övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Tanyás területek övezete	követelmény teljesítése
A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 10. §-a értelmében a tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait .	A tanyás területek övezete Ebes község közigazgatási területén gyakorlatilag nem található ; a tervezési terület és a módosítással érintett terület nem érintett. A teljes közigazgatási területre készült településrendezési eszközök az erdő- és mezőgazdasági terület területfelhasználási egységeken belül található tanyaépületekre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban egyedi szabályokat tartalmaznak. A módosítás szempontjából ezen előírás nem releváns.



A városkörnyéki településegységek övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Városkörnyéki településegységek övezete	követelmény teljesítése
(1) A városkörnyéki településegységek övezetébe tartozó települések Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának tartalmaznia kell: a) a várostérség közösen kialakított jövőképét, átfogó közös céljait; b) a központi város és a környék települései együttműködésének közösen kialakított lehetőségeit, azok megvalósításának módját; c) a közösen használt alapszolgáltatások szükség szerinti fejlesztését, legalább az alap- és középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérségen belüli közlekedési, és szükség szerint más műszaki infrastruktúra tekintetében.	Ebes község a Hajdúszoboszló–Nádudvari városkörnyéki településegységek övezetének része, az övezet a község teljes közigazgatási területére kiterjed. Jelen módosítás a településfejlesztési koncepciót és az integrált településfejlesztési stratégiát nem érinti; a fejlesztés meglévő, beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi telephely továbbfejlesztésére irányul, amely a térség munkahelykínálatát és mezőgazdasági termelési kapacitását erősíti. A követelmény szempontjából a módosítás nem hoz változást.



A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	követelmény teljesítése
(2) A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezetében olyan kereskedelmi, gazdasági szolgáltató építési övezeteket lehet kialakítani, ahol a szállodai szálláshely szolgáltatás, vendéglátás, fürdő- és gyógyturizmus vagy turisztikai rendeltetés céljára épület elhelyezését biztosító építési övezeteiben az építési telek beépítettsége legfeljebb 5%-kal meghaladhatja az országos építési és településrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre előírt legnagyobb értéket.	A gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete Ebes község közigazgatási területén gyakorlatilag nem található . Jelen módosítás keretén belül kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területfelhasználási egység nem kerül kijelölésre, ezért az előírás szerinti beépíttség-növelési lehetőség nem került alkalmazásra. A követelmény teljesítésének igazolása nem releváns.



A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete Ebes község közigazgatási területén

követelmény Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete	követelmény teljesítése
(1) A klímaváltozással fokozottan érintett térség övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciójában és integrált településfejlesztési stratégiájában, továbbá településrendezési eszközeinek környezetalakítási tervében és közművesítési javaslataiban is vizsgálni és tervezni kell a település átszellőzésének javítása, a kondicionáló zöldfelületek növelése, a vízmegtartó vízgazdálkodás és a víztakarékos mezőgazdálkodás érdekében szükséges, a helyi sajátosságoknak, szükségleteknek és lehetőségeknek megfelelő tennivalókat.	Az övezet Ebes község teljes közigazgatási területére kiterjed; a település az „erősen aszályos” kategóriába tartozik (PAI_10% = 8–9). Jelen módosítással az építési övezetre vonatkozó zöldfelületi minimum a telek egészére vetítve továbbra is biztosított ; a Kmü-1 építési övezetben előírt 40%-os legkisebb zöldfelület a tervezett beépítés mellett teljesíthető. A módosítás emellett többször-zöldfelületi kötelezettséget vezet be : a telek déli, lakóterület felőli telekhatára mentén 10,0 m széles, 1 872,4 m ² területű, háromszintű növényállománnyal betelepítendő telken belüli fásítási kötelezettség kerül jelölésre, a telket körülvevő védelmi erdőterület fenntartása mellett. A beépítési koncepcióterv szerinti beépítés az átszellőzést az adottságok figyelembevétele mellett biztosítja, a csapadékvíz telken belüli visszatartása a további tervezés feladata.

4.2. Örökségvédelmi érintettség

A 015/2 hrsz.-ú telket a „Gál-dűlő STP.” megnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely 5,45 ha kiterjedésben, azaz a telek területének 90,3%-án érinti. A lelőhely a telephely déli és középső részére, valamint a tervezett fejlesztéssel érintett telekrészekre egyaránt kiterjed.

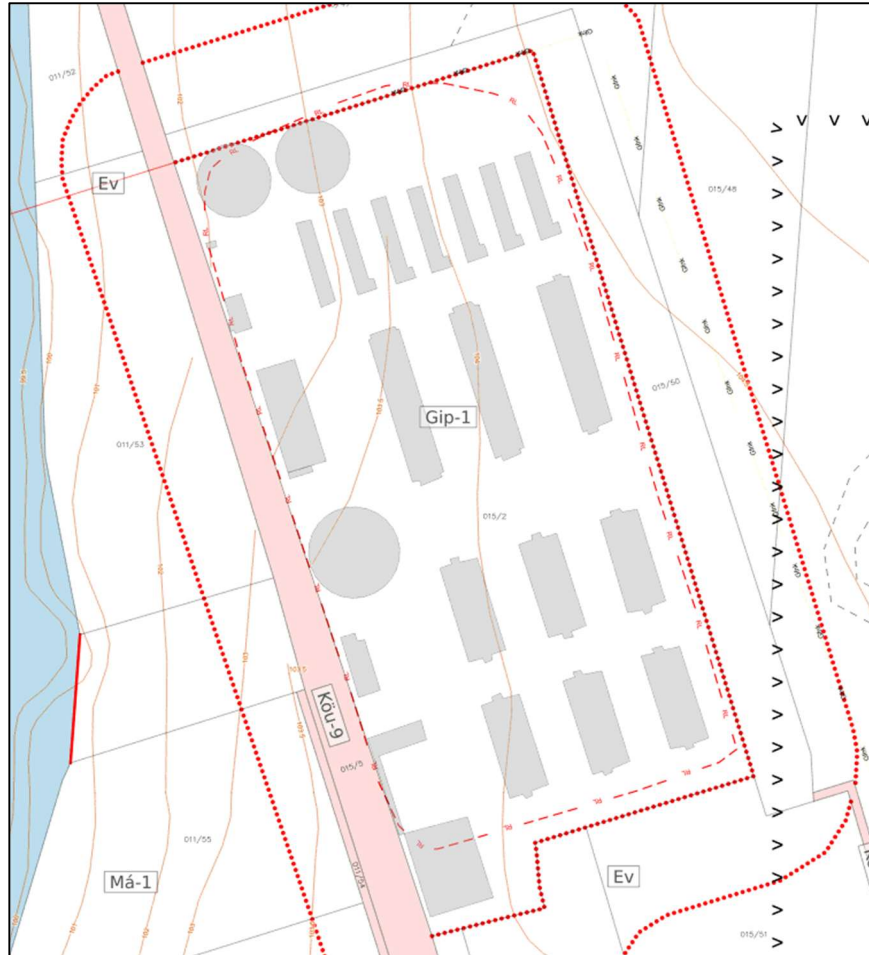


9. ábra: A nyilvántartott régészeti lelőhely („Gál-dűlő STP.”) érintettsége a 015/2 hrsz.-ú telken

A nyilvántartott régészeti lelőhely érintettsége miatt a földmunkával járó fejlesztés a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerinti örökségvédelmi eljárásokhoz kötött. Ennek településrendezési következménye, hogy a szabályozási terven a nyilvántartott régészeti

lelőhelyet – korlátozó elemként – fel kell tüntetni, a szabályozási terv tartalmazza a régészeti lelőhelyek lehatárolását, így ez nem része a módosításnak, továbbá a településterv-módosítás egyeztetési eljárásába az örökségvédelmi hatáskörében eljáró hatóságot be kell vonni.

Az érintettség a módosítás tartalmát nem korlátozza, a megvalósítás feltételeit azonban meghatározza: a tervezett új nevelőépületek alapozási és közműépítési földmunkái régészeti megfigyelés, illetve szükség szerint megelőző feltárás mellett végezhetők.



10. ábra: A 015/2 hrsz.-ú telken nyilvántartott régészeti lelőhely a szabályozási terven (HÉSZ)

4.3. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

Országos jelentőségű vagy helyi védett természeti terület, Natura 2000 terület, ökológiai hálózati övezet, tájképvédelmi terület, vízbázis védőterülete, illetve vízminőség-védelmi terület a telket nem érinti. A műszaki infrastruktúra-hálózatok védőtávolságai közül egyik sem érinti a telket: a legközelebbi nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezete 650,4 m, a 4. számú főút 881,3 m, a 48101 jelű országos mellékút 1 653,8 m távolságra húzódik.

A telephely szempontjából a legjelentősebb vizsgálandó korlátozó elem a bűz elleni védelmi övezet, amelynek a korábbi környezethasználati engedély szerinti kiterjedése 410 m volt, a tervezett baromfitelep esetében pedig a környezetvédelmi engedély. A védelmi övezet a szabályozási terven feltüntetendő korlátozó elem, amely jelenleg 750 m-ben rögzített, ezért kiterjedésének tisztázása a későbbiekben indokolt; részletesen lásd a 2.4. és a 6.4. pontot.

5. A fejlesztési javaslat és a beépítési terv

5.1. Fejlesztési program

A fejlesztés a 015/2 hrsz.-ú telken baromfitelep – nevelőtelep – létesítésére irányul, a meglévő majorközpont határain belül. A tervezett rendeltetések a HÉSZ 35. § (1)–(2) bekezdése szerinti mezőgazdasági üzemi, állattartó és tároló rendeltetések, valamint az ezekhez kapcsolódó igazgatási és irodafunkció.

A beépítési vázlat szerint a tervezett beépített alapterület 20 466,64 m², a telekterület 33,91%-a. A fejlesztési program további adatai – a nevelőépületek száma és férőhely-kapacitása, az alkalmazott tartástechnológia, a trágyakezelés módja, a megvalósítás ütemezése, valamint a bontása – tekintetében:

- 12db 105m hosszú nevelőépület kerül kivitelezésre;
- összesen cca 334.800db állat kerül elhelyezésre;
- a telepen brojlercsirke nevelési tevékenység megvalósítása tervezett, mélyalmos tartástechnológiával 12 istállóban, folyosós, zárt rendszerű kialakítással, egy évben átlagosan 6,5 rotáció (6 hetente) kerül felnevelésre, a végtermék brojler vágócsirke;
- a rotációkat követő szervizidőszakban a trágya az épületből elszállításra kerül a befogadóba, az épületek alatt csurgalékvízvezető gerinchálózat kerül kiépítésre, mely a mosás során képződő csurgalékvizet zárt aknába gyűjti;
- a várható kezdés és befejezés: 2027.08. hó - 2028.10. hó

A fejlesztés helyi gazdasági és foglalkoztatási hatásait tekintve 6-8 fő munkaerőt igénylő telephely kerül kialakításra.

5.2. A beépítés javaslata

A beépítési vázlat a telek adottságaihoz igazodik. A nevelőépületek a telek hossz tengelyével párhuzamos, soros rendszerben, azonos tájolással, egyenként 105,00 m hosszúságban helyezkednek el; közöttük a technológiai kiszolgálást biztosító belső üzemi út, a silók sora és a manőverezőterek találhatók. A telepbejárat és a fertőtlenítő kapu a 015/5 hrsz.-ú önkormányzati úthoz csatlakozik, a telepet kerítés határolja.

A beépítés a telek északi és középső részére koncentrálódik; a telek déli, a lakott terület felé néző része – a beszögelléssel együtt – beépítetlen marad. Ez a beépítési rend összhangban van az Önkormányzat kérésével: a déli telekhatár mentén jelölendő kötelező védő zöldfelület a beépítési vázlat szerinti beépítést nem korlátozza.

A beépítési vázlat szerinti tervezett előkert 10,36 m, oldalkert 16,71 m, hátsókert 6,25 m; ezek a hatályos Gép-1 építési övezetre irányadó 10,00 m, 6,25 m, illetve 6,25 m értékeket meghaladják, így a javasolt Kmű-1 építési övezetben is teljesülnek.

A tervezett beépítés – a Mérnök-Mátrix Kft. 398/2024. munkaszámú beépítési vázlata:

5.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A telephely zöldfelületi rendszere három elemből épül fel. A telken kívül a hatályos terv szerinti, a telephelyet minden oldalról körülvevő védelmi erdőterület (Ev) biztosítja a táj- és látványvédelmet, valamint a bűz-, por- és zajterjedés csökkentését; ez a módosítás során változatlan marad.

A telken belül a beépítési vázlat az épületsorok között és a telekhatárok mentén összefüggő zöldfelületi sávokat alakít ki, a telek déli harmadát pedig beépítetlen zöldfelületként hagyja meg. A tervezett 20 466,64 m² beépítés mellett a be nem épített terület 39 891,89 m², a telekterület 66,09%-a. A Kmü-1 építési övezetben előírt 40%-os legkisebb zöldfelület – 24 143,41 m² – ezen belül, a burkolt üzemi felületek levonása után is biztosítható; a zöldfelületi mérleget a további tervezés során kell igazolni.

A zöldfelületi rendszer harmadik eleme az Önkormányzat kérésére jelölendő, a déli telekhatár mentén 10,0 m szélességben kialakítandó védő zöldsáv. A sáv területe a 189,25 m hosszú déli telekhatár mentén 1 872,4 m², azaz 0,19 ha, ami a Kmü-1 építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület 7,8%-a. A sávot a HÉSZ 24. §-a szerinti háromszintű zöldfelületként – gyeper, 150 m²-enként 40 db cserje és 1 db nagy lombkoronájú fa telepítésével – kell kialakítani. A beépítési vázlat szerinti tervezett beépítés pedig nem terjed rá ki, így kialakítása bontást nem igényel.

5.4. A közművek felszíni és felszín alatti építményei

A telephely közműellátása a meglévő csatlakozásokról, telken belüli hálózatfejlesztéssel biztosítandó. A beépítési vázlat a nevelőépületek mellett a technológiai kiszolgáló létesítmények – a takarmánysilók, a fertőtlenítő kapu és a telepi burkolt felületek – helyét is rögzíti.

A felszín alatti közműépítmények közül meghatározó a szennyvíz és az állattartásból származó trágyalé zárt, vízzáró rendszerű gyűjtése és tárolása, valamint a csapadékvíz telken belüli kezelése. A korábbi állattartó telep zárt tárolórendszere – 1 db 10 000 m³-es és 2 db 5 000 m³-es tároló, 212 fm nyomóvezetékkel – a telephelyen rendelkezésre áll.

A közművek felszíni és felszín alatti építményeinek pontos elhelyezése:



5.5. Beépítési mutatók

3. táblázat: A 015/2 hrsz.-ú telek beépítési mutatói a meglévő állapot, a hatályos és a javasolt szabályozás, valamint a beépítési vázlat szerint

Mutató	Hatályos Gp-1 szerint	Javasolt Kmü-1 szerint	Beépítési vázlat szerint tervezett
Telekterület	60 358,53 m ²	60 358,53 m ²	60 358,53 m ²
Beépített terület	max. 18 107,56 m ²	max. 24 143,41 m ²	20 466,64 m ²
Beépítettség	max. 30%	max. 40%	33,91%
Be nem épített terület	70%	60%	39 891,89 m ² (66,09%)
Ebből az előírt legkisebb zöldfelület	min. 27 161,34 m ² (45%)	min. 24 143,41 m ² (40%)	a további tervezés során igazolandó
Ebből a kötelező védő zöldsáv	–	1 872,4 m ²	1 872,4 m ²
Előkert	min. 10,00 m	min. 10,00 m	10,36 m
Oldalkert	min. 6,25 m	min. 6,25 m	16,71 m
Hátsókert	min. 6,25 m	min. 6,25 m	6,25 m
Épületmagasság	max. 12,5 m	max. 10,0 m	cca 4m a további tervezés során igazolandó

A táblázat mutatja, hogy a beépítési vázlat szerinti 33,91%-os beépítettség a hatályos Gp-1 építési övezetben megengedett 30%-ot meghaladja, a javasolt Kmü-1 építési övezetben megengedett 40% alatt marad. A megengedett legnagyobb épületmagasság a javasolt övezetben 12,5 m-ről 10,0 m-re csökken; a technológia jellemző építményei – terménytároló, keverő, siló, kémény – a HÉSZ 35. § (5) bekezdése alapján ettől függetlenül, technológiai indokoltság mértékéig, legfeljebb 15,0 m magasságig elhelyezhetők. A tervezett nevelőépületek épületmagassága cca. 4m, amely a további tervezés során kerül pontos meghatározásra, azonban az már kijelenthető, hogy a rögzítendő építési övezet épületmagasságra vonatkozó szabályozási határérték ennek megfeleltethető.

6. A településterv módosításának tartalma és szabályozási koncepciója

6.1. A módosítás szükségessége

A fejlesztést akadályozó előírás a Gip-1 építési övezetben megengedett 30%-os beépítettség, amelyet a beépítési vázlat szerinti 20 466,64 m², azaz 33,91%-os beépítés 2 359,08 m²-rel meghaladja.

Továbbá a Gip-1 építési övezet rendeltetése – a HÉSZ 32. § (1)–(2) bekezdése szerinti, környezetre jelentős hatást gyakorló ipari építmények elhelyezése –megfeleltethető ugyan, azonban a tervezett baromfitelepnek a HÉSZ 35. § (1) bekezdésében a Kmű építési övezetnél előírt rendeltetés a megfelelőbb.

A módosítás indokolt, mert a fejlesztés meglévő, beépítésre szánt, közúttal ellátott és korábban is nagy létszámú állattartásra használt telephelyen belül valósul meg, és a besorolás a tényleges, jogszerűen kialakult használatához igazodik. A módosítás szükséges és elégséges terjedelme egyetlen ingatlanra, a 6,04 ha területű 015/2 hrsz.-ú telekre korlátozódik.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, mert a hatályos és a javasolt területfelhasználási egység egyaránt beépítésre szánt terület, és a beépítésre szánt terület nagysága nem változik.

6.2. A szükséges minimum elve

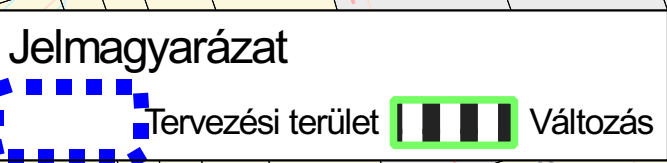
A javaslat egyetlen ingatlanra, a 015/2 hrsz.-ú, 6,04 ha területű telekre terjed ki, amely a 64,09 ha kiterjedésű tervezési terület 9,4%-a. A módosítás a településszerkezeti terven egyetlen területfelhasználási egység besorolását, a szabályozási terven egyetlen építési övezet jelét és egyetlen belüli zöldfelületi kötelezettség jelölését érinti, a HÉSZ szöveges részében pedig egyetlen bekezdés kiegészítését igényli. A telekhatárok, a szabályozási vonalak, a közterületi rendszer, a telket körülvéő védelmi erdőterület és a tömb többi ingatlanának besorolása változatlan marad. A módosítás terjedelme tehát arányos a fejlesztési céllal, és nem terjed ki indokolatlanul nagyobb területre vagy több előírássra.

6.3. Településszerkezeti módosítás

A településszerkezeti terven a 015/2 hrsz.-ú ingatlan hatályos Gip – ipari gazdasági terület – területfelhasználása K-Mű – különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület – területfelhasználásra módosul.

A változással érintett terület nagysága 6,04 ha. A változás szakmai indoka, hogy a telephely tényleges és tervezett rendeltetése mezőgazdasági üzemi területfelhasználásnak jobban megfeleltethető, mint az iparinak; a különleges területfelhasználás pontosabban fejezi ki a sajátos, egyedi rendeltetést.

A területfelhasználási változás a beépítésre szánt terület nagyságát, valamint a mezőgazdasági és az erdőterületek nagyságát nem érinti.





- Területfelhasználás**

 - Kisvárosias lakó
 - Kertvárosias lakó
 - Kereskedelmi szolgáltató gazdasági
 - Egyéb ipari gazdasági
 - Mezőgazdasági üzemi különleges
 - Zöldterület - közkert
 - Védelmi erdő
 - Általános mezőgazdasági
 - Vízgazdálkodási
 - Közüti közlekedési terület

Infrastruktúra

 - Megszüntető jel
 - Belterület határa
 - Belterülethatár tervezett
 - Gázátadó állomás
 - Térségi kerékpárút
 - Helyi gyűjtőút
 - Országos főút / Összekötő- bekötőút
 - Tervezett szerk_közl_csomópontok
 - Közlekedési csomópont - különszíntű
 - Régészeti érdekű terület
 - Régészeti lelőhely
 - Bányatelkek
 - Védőtávolság

Vezetékek

 - Gázvezeték
 - Nagy-középnomású gerincelosztó vezeték
 - Nagynyomású gázvezeték
 - 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
 - Bányaüzemi hírközlési vezeték
 - 120 kV-os elosztóvezeték
 - Egyéb elektromos vezeték
 - Rendszeresen belvízjárta terület övezete
 - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
 - Jó termőhelyi adottságú szántóterület
 - Öntözött területek határa

Tervezési terület

Földrészlet határa

Tbánya

6.4. HÉSZ- és szabályozásiterv-módosítás, szabályozási koncepció

A szabályozási terven a 015/2 hrsz.-ú ingatlan Gip-1 jelű építési övezeti besorolása Kmü-1 jelű építési övezetre módosul. Ezzel egyidejűleg a telek déli telekhatára mentén, 10,0 m szélességben telken belüli fásítási kötelezettség jelölendő. Az övezethatár a telekhatárral esik egybe, telekalakítás nem szükséges, szabályozási vonal nem változik. A módosítás területi hatálya a 015/2 hrsz.-ú ingatlan.

A szabályozási koncepció két elemből áll. Az első a fejlesztés rendeltetéséhez igazodó építési övezeti besorolás megteremtése, amely egyben a 40%-os beépíthetőséget is biztosítja. A második a lakóterület felőli, déli oldal védelme telken belüli fásítási kötelezettséggel, a meglévő, telken kívüli védelmi erdőterület kiegészítéseként.

A HÉSZ 1. mellékletének övezeti táblázata a Kmü-1 jelű építési övezetet már tartalmazza, ezért a beépítési paraméterek tekintetében rendeletmódosítás nem szükséges; a javasolt paraméterek a hatályos táblázat szerinti értékek: szabadonálló beépítés, legkisebb kialakítható telekterület 1 500 m², legnagyobb beépítettség 40%, legkisebb zöldfelület 40%, megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 m.

A HÉSZ szöveges részét egyetlen ponton indokolt kiegészíteni. A 35. § (4) bekezdése a Kmü építési övezetben a beépítés feltételeként teljes közművesítettséget ír elő, ami a külterületi, közüemi szennyvízcsatornával el nem látott telephelyen nem teljesíthető. Erre – a Gip építési övezet 32. § (3) bekezdésében alkalmazott megoldást alapul véve – a következő kiegészítési javaslat tehető:

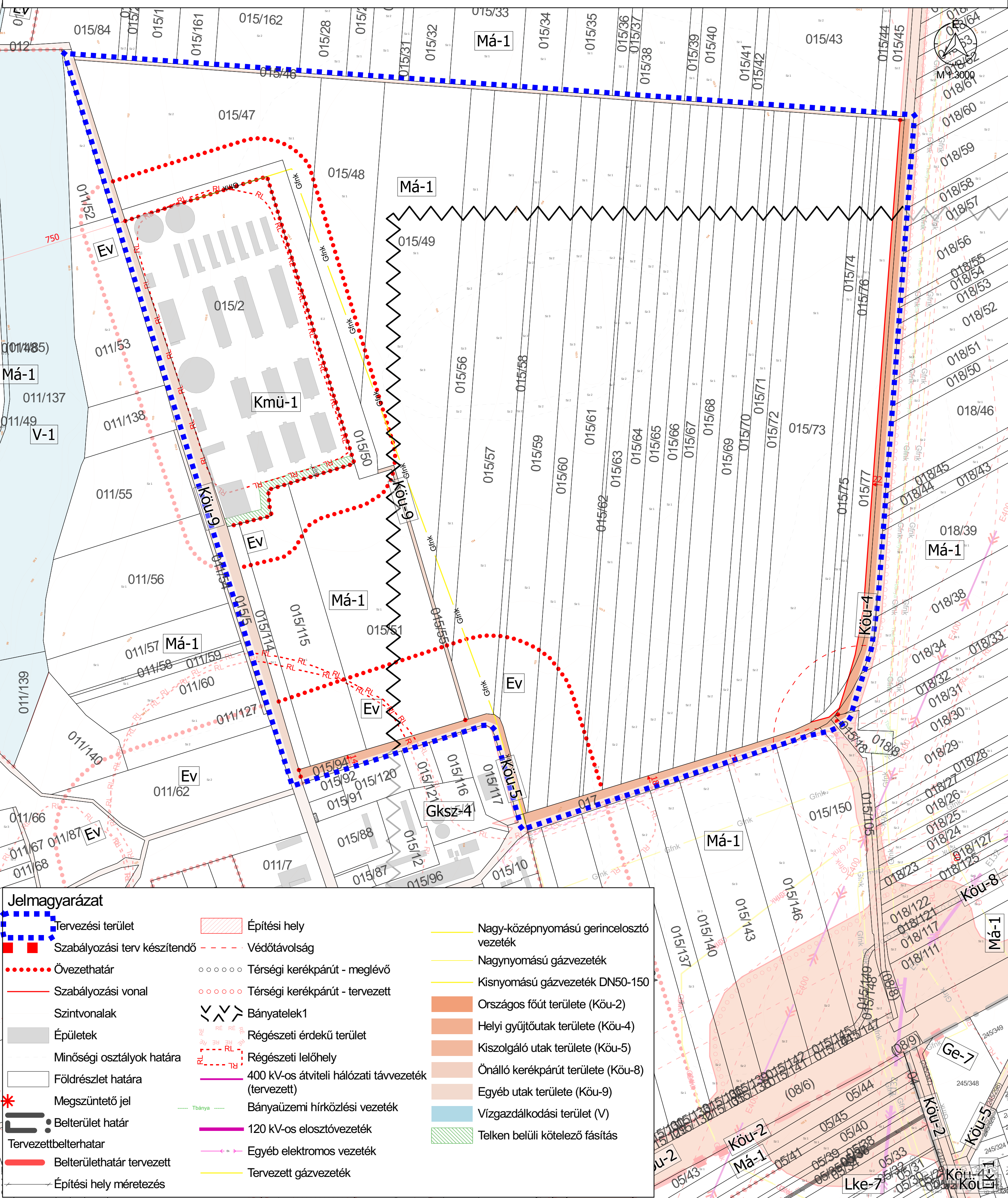
*„35. § (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség, **kivéve a külterületen található Kmü-1 építési övezet területén, ahol a közüemi szolgáltatás kiépítéséig megengedett a részleges közművesítettség azzal, hogy a keletkező szennyvíz és trágya kizárólag zárt, szigetelt rendszerben gyűjthető és kezelhető.**”*

HÉSZ 1. melléklete (nem változik):

Építési övezetek előírásai

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési telek					
2	övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
29	Ipari gazdasági terület (Gip)					
30	Gip-1	SZ	30	2500	45	12,5
45	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)					
46	Kmü-1	SZ	40	1500	40	10,0

SZABÁLYOZÁSI TERV



7. A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése

A tervmódosítás beépítésre szánt területen, egyetlen, már beépített és korábban nagy létszámú állattartásra használt ingatlanon valósul meg, új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, és a beépítésre szánt terület nagyságát nem növeli. A módosítás a telephely körüli védelmi erdőterületet nem érinti, a telken belül pedig többlet-zöldfelületi kötelezettséget vezet be. A tervezett tevékenység ugyanakkor bűzhatással járó, nagy létszámú állattartás, amelynek levegőtisztaság-védelmi hatásterülete a telekhatáron túlterjed. A környezeti vizsgálat szükségességéről az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti eljárásban – a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérésével – az Önkormányzat dönt; a döntés meghozatalához a jelen tanulmányterv 2.4. és 4. fejezetében szereplő megállapítások szolgálnak alapul.

8. Összefoglalás és tervezői javaslat

A 015/2 hrsz.-ú ingatlanon korábban hosszú ideig működő, nagy létszámú sertéstartásra engedélyezett majorközpontban a Célmegvalósító baromfitelep létesítését tervezi. A fejlesztés a hatályos településrendezési eszközök alapján nem valósítható meg: a Gip-1 építési övezet rendeltetése nem a legmegfelelőbb a mezőgazdasági üzemi használatnak, a 30%-os beépítettségi korlátot pedig a beépítési vázlat szerinti 33,91%-os beépítés meghaladja.

A szükséges tervmódosítás lényege a 6,04 ha területű ingatlan területfelhasználásának Gip-ről K-Mü-re, építési övezeti besorolásának Gip-1-ről Kmü-1-re történő módosítása – amely egyben a 40%-os beépíthetőséget is biztosítja –, valamint a telek déli telekhatára mentén 10,0 m széles, telken belüli fásítási kötelezettség jelölése, valamint a HÉSZ 35. § (4) közművekre vonatkozó részének kiegészítése. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

A fejlesztés és a környezet összeegyeztethetőségének fő feltételei: a telephely és a lakott terület közötti, jelenleg 900 m-t meghaladó távolság megőrzése; a telket körülvevő védelmi erdőterület fenntartása; a déli telekhatár menti védő zöldsáv háromszintű növényállománnyal történő tényleges kialakítása; a trágya és a szennyvíz zárt, szigetelt rendszerű kezelése; valamint a csapadékvíz telken belüli kezelése a belvízjárta terület övezeti érintettségére tekintettel.

A további tervezés során betartandó lényeges szakmai követelmény a Kmü építési övezetre előírt közművesítettségi feltétel külterületi telephelyre alkalmazható formájának rendezése.

A Tervező álláspontja szerint a kezdeményezés településtervezési szempontból támogatható. A módosítás meglévő telephelyen, beépítésre szánt területen belül, a tényleges használathoz igazodó besorolás megteremtésével biztosítja a fejlesztés feltételeit, a szükséges minimumra korlátozódik, és a lakóterület védelmét a hatályos védelmi erdőterület fenntartása mellett új, telken belüli zöldfelületi kötelezettséggel is erősíti.