



Pusztadobos Község Településrendezési eszközeinek módosításához

Véleményezési
dokumentáció



„Baromfi keltető”

Tervező:

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

2025

Pusztadobos Község Településrendezési eszközeinek
- módosítása külterületen a belterülettől délre a Vasvári Pál utca, 0109/1 hrsz-ú út, 0109/3 hrsz-ú út, 0112/4 hrsz-ú telek, 0121 hrsz-ú út, 0102/67 hrsz-ú út, M3-as autópálya, 0102/60 hrsz-ú út, 0137/14 hrsz-ú árok, 0177 hrsz-ú árok, 0132 hrsz-ú út a Mátyás király út és a belterületi határ által közre zárt területre –

Véleményezési dokumentáció
„Baromfi keltető”

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



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

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Közreműködő szakértő:



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

Pusztadobos Község Településrendezési eszközeinek
- módosítása külterületen a belterülettől délre a Vasvári Pál utca, 0109/1 hrsz-ú út, 0109/3 hrsz-ú út, 0112/4 hrsz-ú telek, 0121 hrsz-ú út, 0102/67 hrsz-ú út, M3-as autópálya, 0102/60 hrsz-ú út, 0137/14 hrsz-ú árok, 0177 hrsz-ú árok, 0132 hrsz-ú út a Mátyás király út és a belterületi határ által közre zárt területre –

Véleményezési dokumentáció
„Baromfi keltető”

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK	4
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök	5
1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa	5
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2. Településszerkezeti terv	8
2.3. HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4. Védelmi és korlátozó elemek	10
2.5. Rendezési alapelvek	13
3. BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE	17
4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK	18
4.1. Határozat tervezet	18
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	21
5.1. Településképi előírások vizsgálata	22
5.2. Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	24
5.3. Környezetvédelmi alátámasztó munkarész	26
5.4. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	27
6. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK	29
6.1. A szabályozás kialakítása	29
6.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	31
6.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	33
7. NYILATKOZATOK	37
7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	37
7.2. A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat	37
8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA	38
9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK SZÁMÍTÁS	48

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Pusztadobos Község a 0110/36,/40,/44,/46,/48 hrsz-ú külterületi ingatlanon az építettő (Baromfi-Coop Kft.) baromfi keltető üzemét kíván létesíteni.

külterületen a belterülettől délre a Vasvári Pál utca, 0109/1 hrsz-ú út, 0109/3 hrsz-ú út, 0112/4 hrsz-ú telek, 0121 hrsz-ú út, 0102/67 hrsz-ú út, M3-as autópálya, 0102/60 hrsz-ú út, 0137/14 hrsz-ú árok, 0177 hrsz-ú árok, 0132 hrsz-ú út a Mátyás király út és a belterületi határ által határolt telektömb területrészt érintően.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: KLINKER KFT.)

1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök

A település közigazgatási területére a:

- 59/2004 (XII. 20.) KT számú határozattal jóváhagyott, Pusztadobos Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos;
- 12/2004 (XII. 20.) számú rendelettel jóváhagyott, Pusztadobos Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, az eljárás típusa

A **módosítás eljárásrendjét** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

A 66.§- ra figyelemmel a **településrendezési eszköz módosításának egyeztetése általános eljárás szerint történik**, mivel:

- új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó,
új építési övezet kialakítása történik.

A fenti előírásban rögzített feltételeknek jelen módosítás elemei megfelelnek, így a véleményezési eljárás általános eljárásként folytatható le.

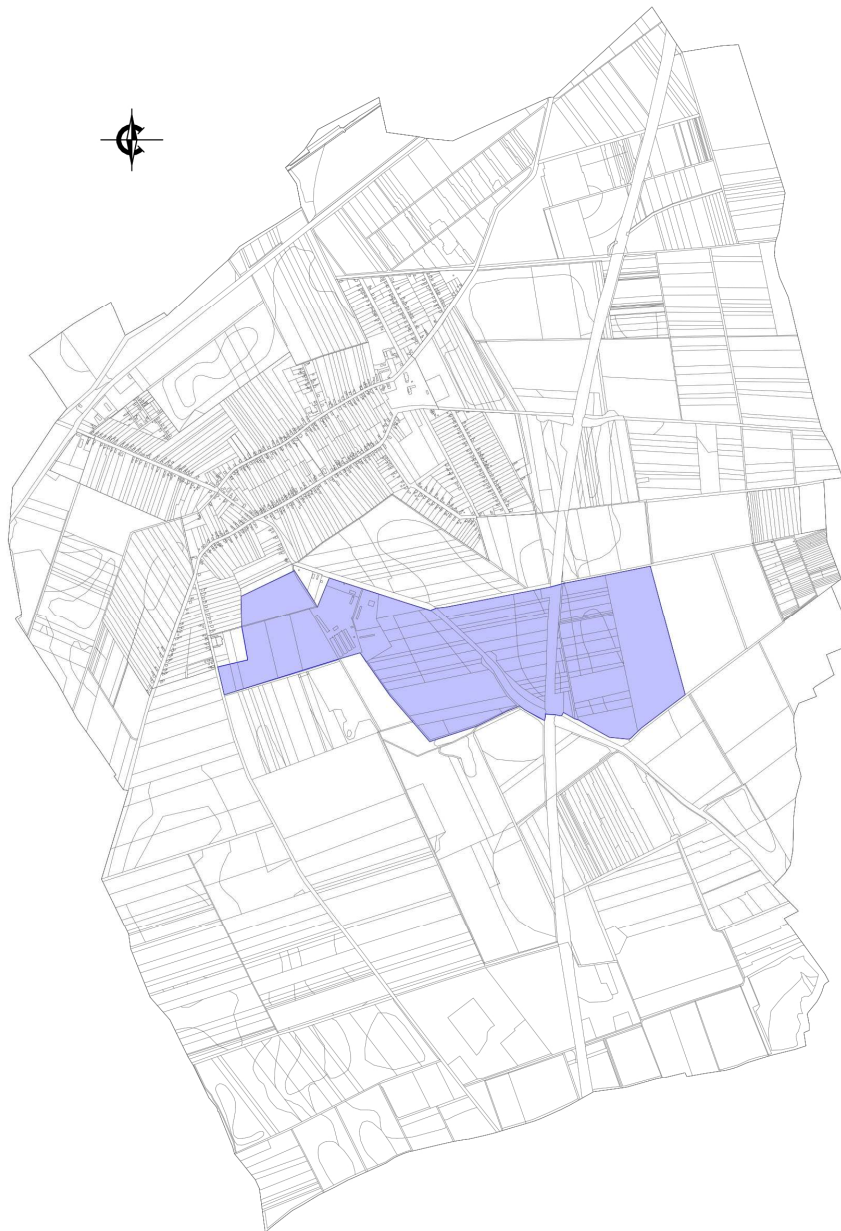
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Pusztadobos Község az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, Vásárosnaményi járásban helyezkedik el. Vásárosnaménytől 11 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 40 kilométerre. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 4106-os út, ezen érhető el Nyírmada és Nyírparasznya felől is. Az ország távolabbi részei felől a 41-es főútról érhető el, mely a belterület északnyugati szélé mellett húzódik. Külterületen keleten áthalad az M3-as autópálya is.

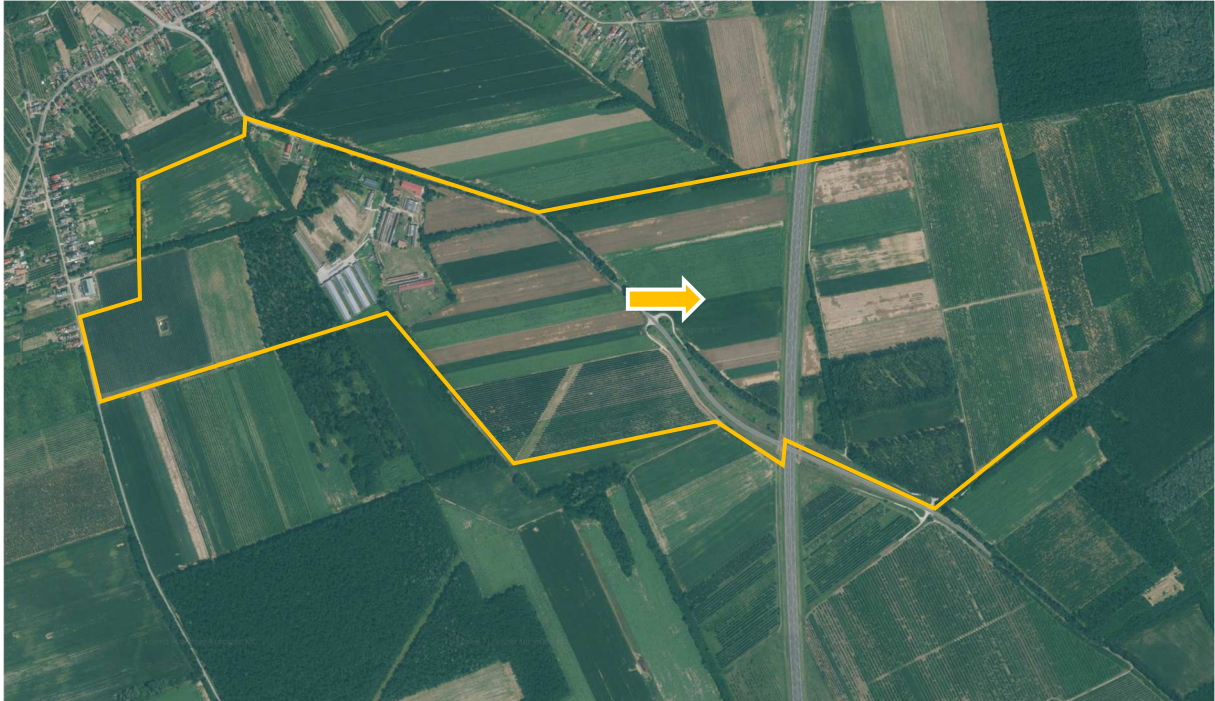
A vasútvonalak közül épp csak érinti a határszélét északon 116-os számú Nyíregyháza-Vásárosnamény vasútvonal, de nincs megállási pontja.

Átnézeti rajz



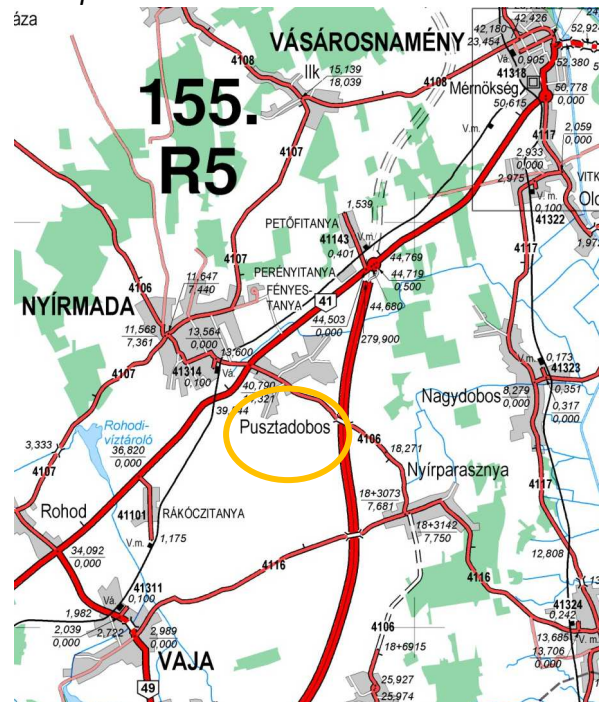
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen a belterülettől délre a Vasvári Pál utca, 0109/1 hrsz-ú út, 0109/3 hrsz-ú út, 0112/4 hrsz-ú telek, 0121 hrsz-ú út, 0102/67 hrsz-ú út, M3-as autópálya, 0102/60 hrsz-ú út, 0137/14 hrsz-ú árok, 0177 hrsz-ú árok, 0132 hrsz-ú út a Mátyás király út és a belterületi határ által határolt területre került tervezésre.



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

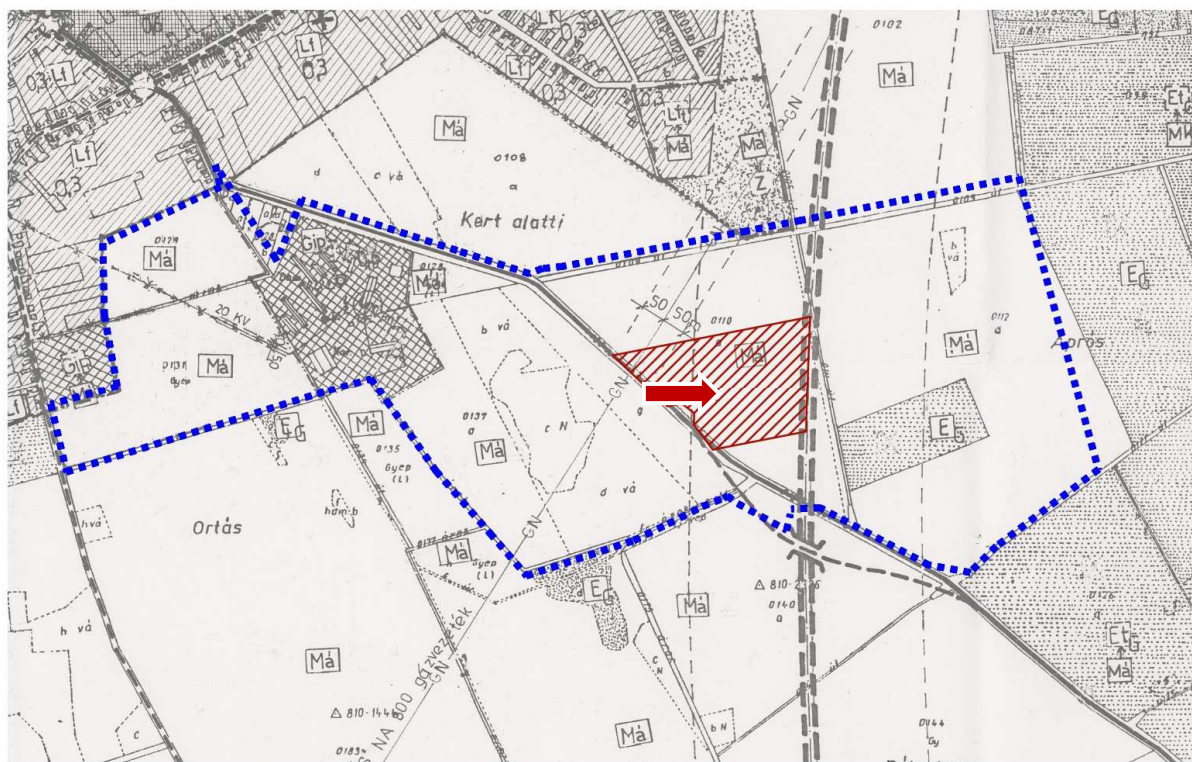
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 59/2004 (XII. 20.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Pusztadobos Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

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



(Forrás: Pusztadobos Község Önkormányzata)

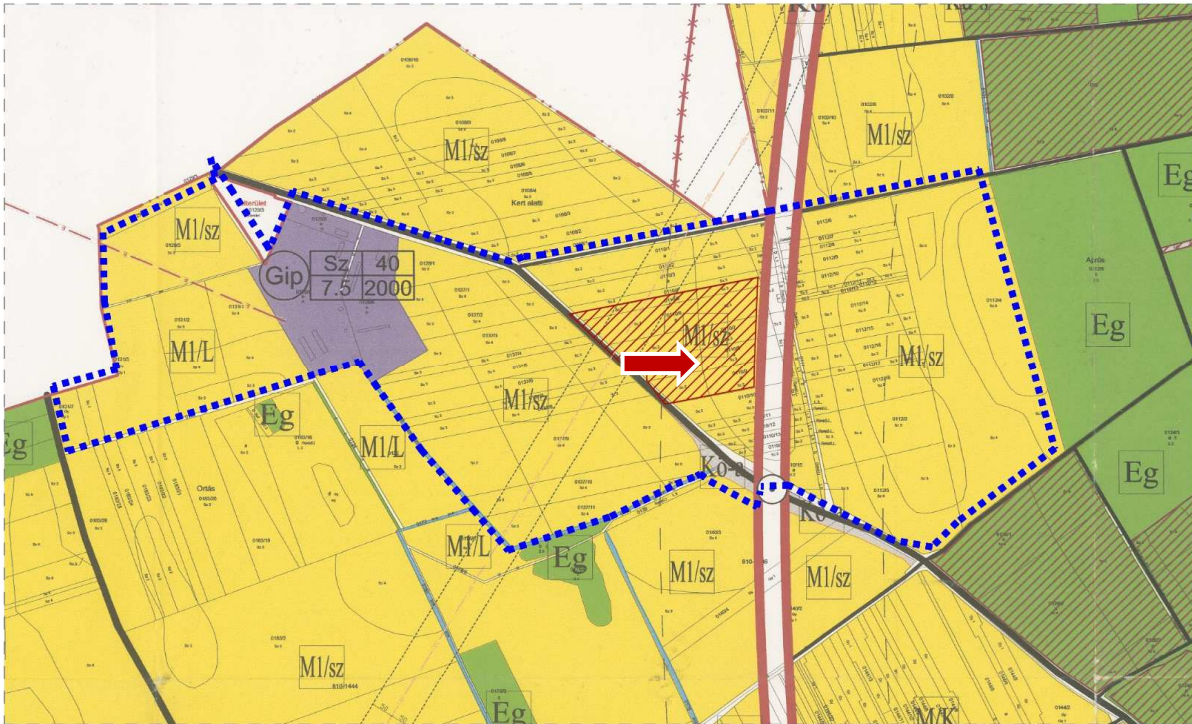
A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- mezőgazdasági terület – jellemzően szántó (M1/SZ)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 12/2004 (XII. 20.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Pusztadobos Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

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



(Forrás: Pusztadobos Község Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre nem szánt építési övezetekbe tartozó területeket érint:

- mezőgazdasági terület övezete – jellemzően szántó (M-1/SZ)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„21.§.
M-1/SZ

Mezőgazdasági terület (jellemzően szántó)

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, és lakóépület, lakás is létesíthet. A szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységekhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben lakóépület és a mezőgazdálkodással állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) Épületek az OTÉK előírás 29. §. figyelembevételével lehet elhelyezni a legalább 10.000 m² (1,0 ha) nagyságot elérő területen. 10.000 m² alatti terület nem beépíthető. Szabadon álló beépítési móddal maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Tanya épület (lakóépület) csak 5 ha nagyságot elérő egybefüggő területen létesíthető, melyből a lakóépület 0,5 % lehet.

(4) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:

- Kis- és közép feszültségű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezeték esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevételével.
- Országos, megyei, helyi érdekű utak, országos érdekű vasút, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezeték esetében.”

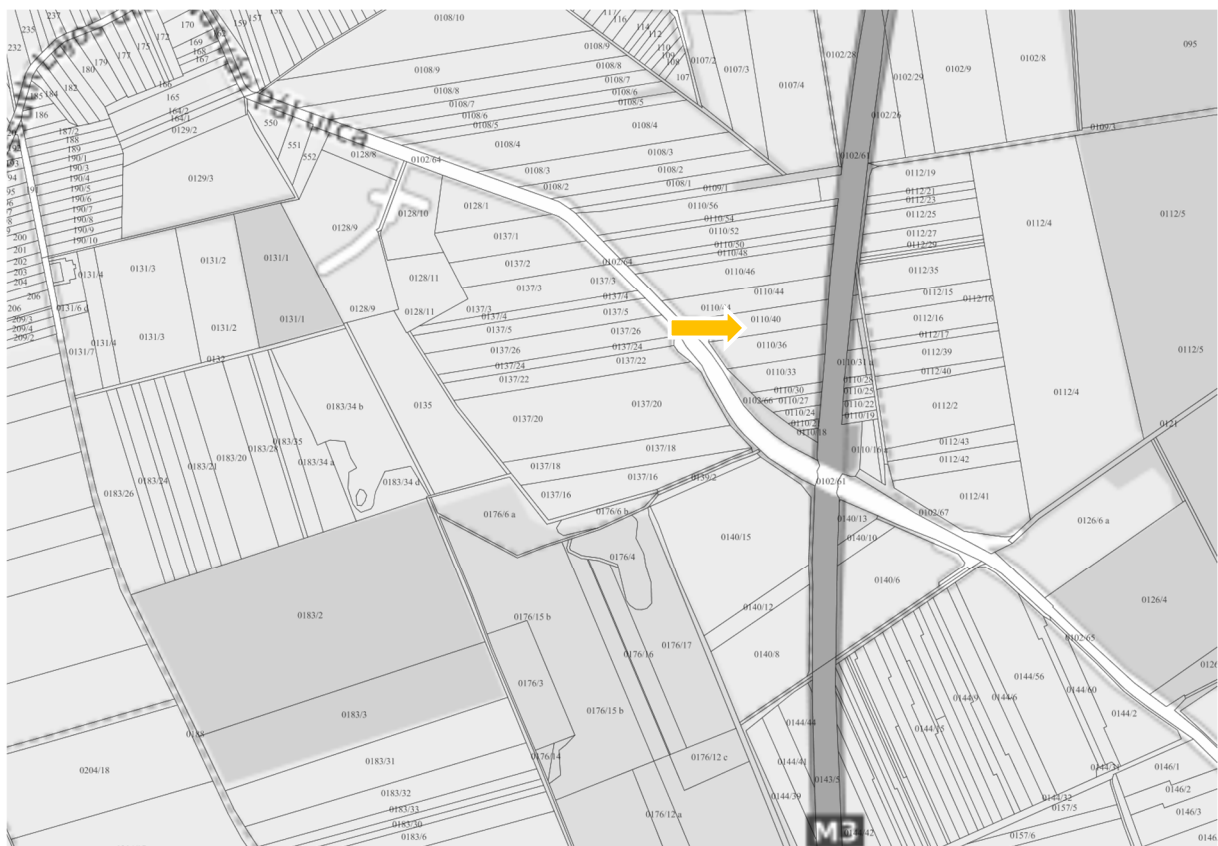
2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül nem érintik az Országos Ökológiai Hálózat övezetei.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

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

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

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

A szomszédos Nagydobos településsel közös közigazgatási határtól számított 250,0 méteres korlátozott használatú területek nem érinti a telep befogadására tervezett ingatlant.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

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

2.5. Rendezési alapelvek

2.5.1. 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

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

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

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

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

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

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	0110/36 0110/40 0110/44 0110/46 0110/48	mezőgazdasági terület – jellemzően szántó	7,74	12.§ (3) b)	9,68	-
kompenzációs terület(ek)	0131/2 0131/1	mezőgazdasági terület –	7,69	OEA	-	14,02

	0112/2 0112/41	jellemzően legelő				
		mezőgazdasági terület – jellemzően szántó	6,33			

A 12.§ (1) bekezdés szerinti korlátozó tényező befolyásolta a helykijelölést. Az érintett ingatlan által érintett terület-felhasználás(ok) alapján –mezőgazdasági jellemzően szántó-terület felhasználás – a 12.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti kompenzációs terület képezi a módosítás alapját.

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről

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

(1) A zöldterület övezet nagysága

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A zöldterület a fejlesztés során nem csökken, továbbá új lakóterület nem kerül kialakításra. A település közigazgatási területén belül barnamezős terület nem található. A település közigazgatási területén, meglévő mezőgazdasági üzemi terület kijelölés (meglévő és tervezett egyaránt) nem található. A szomszédos település és Pusztadobos település beépítésre szánt területei nem közelítik meg egymást 500 méternél.

Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
0110/36 0110/40 0110/44 0110/46 0110/48	mezőgazdasági terület – jellemzően szántó	7,74	-28,64	különleges mezőgazdasági üzemi terület	7,74	+5,42
0131/2 0131/1 0112/2 0112/41	mezőgazdasági terület – jellemzően legelő	7,69	-51,87	gazdasági erdő terület	14,02	+126,18
	mezőgazdasági terület – jellemzően szántó	6,33				
		21,76	-80,51		21,76	+131,60

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

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

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

a) annak nagysága legalább 300 m², és

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

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

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

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

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

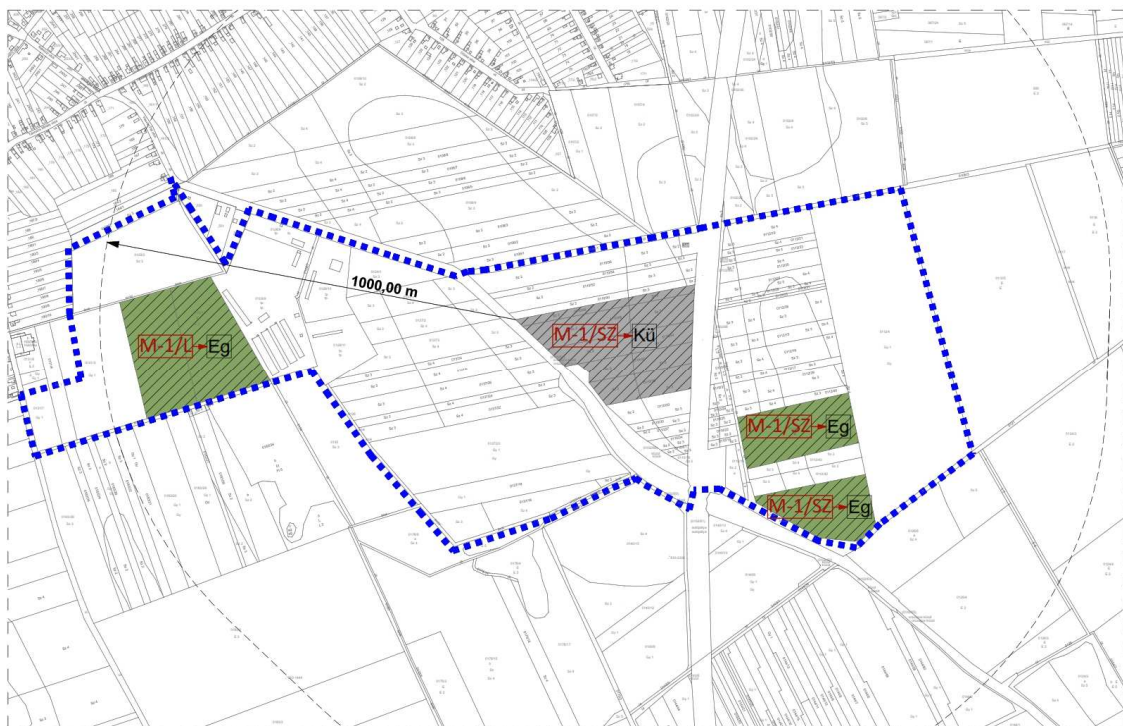
c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól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

(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.

(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötőpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

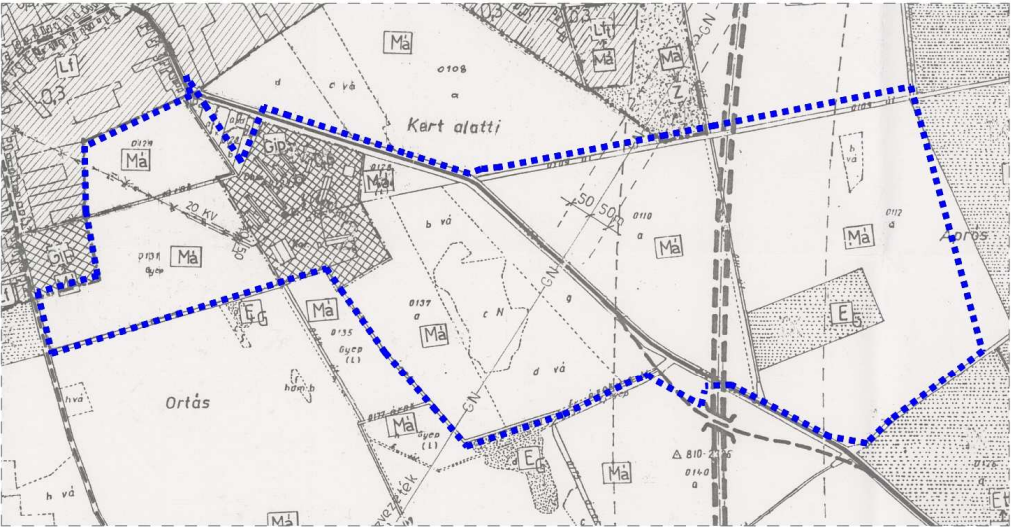
A Trtv. 12.§ (3) b) pontja szerinti kompenzációs terület biztosítása történik 1000 méteren belül, az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint. Új lakóterület kijelölése jelen módosítás során nem tervezett.



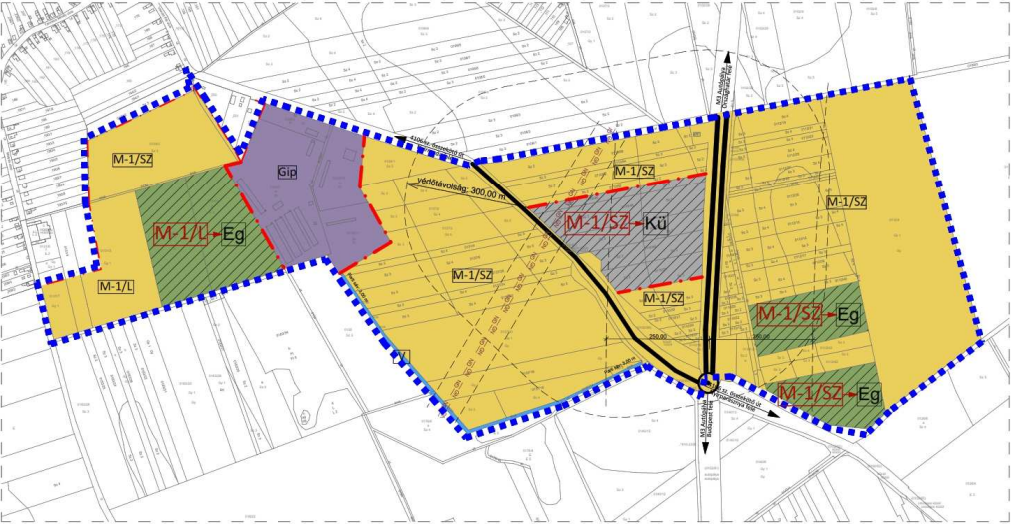
(Forrás: saját szerkesztés)

3. BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Külterületen a belterülettől délre a Vasvári Pál utca, 0109/1 hrsz-ú út, 0109/3 hrsz-ú út, 0112/4 hrsz-ú telek, 0121 hrsz-ú út,0102/67 hrsz-ú út, M3-as autópálya, 0102/60 hrsz-ú út, 0137/14 hrsz-ú árok, 0177 hrsz-ú árok, 0132 hrsz-ú út a Mátyás király út és a belterületi határ által határolt tömbben helyezkedik el.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása. Kompenzációs terület biztosítása az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint.	- erdő (E3, E) -szántó (Sz2, Sz3)	- mezőgazdasági terület – jellemzően szántó (M-1/SZ) - mezőgazdasági terület – jellemzően legelő (M-1/L)	14,07 7,69	52,06 28,45	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü) - gazdasági erdő terület (Eg)	7,74 14,02	5,42 126,18	-
Alapvető településrendezési követelmények és hatásai							A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.			
							A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.			
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településtervezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a telektömbön belüli kialakult állapotra.			
							A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.			
							Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.			
							A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.			
							Az építészeti örökség megővésének és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.			
							Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: a módosítás során kialakított telepek elhelyezkedése és megvalósuló alkalmazott technológia az emberi életminőséget negatívan nem befolyásolja.			
							Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.			
							A hazai ellátásbiztonság elve: az élelmiszerellátás-lánc - a rendeltetés kialakításával bővülő szintje – újabb elemmel tovább erősödik.			
							A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított.			
							A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.			



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

4.1 Határozat tervezet

Pusztadobos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (.....) KT. számú határozata
a 59/2004. (XII.20.) Kt. számú határozattal elfogadott,
Pusztadobos Község településszerkezeti tervének és leírásának módosításáról

Pusztadobos Község Önkormányzatának Képviselő testülete

a Polgármester előterjesztésére a 2011. évi. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján,

2025. napjával módosítja Pusztadobos Község településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **59/2004 (XII. 20.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**

a) Külterületen a belterülettől délre a Vasvári Pál utca, 0109/1 hrsz-ú út, 0109/3 hrsz-ú út, 0112/4 hrsz-ú telek, 0121 hrsz-ú út, 0102/67 hrsz-ú út, M3-as autópálya, 0102/60 hrsz-ú út, 0137/14 hrsz-ú árok, 0177 hrsz-ú árok, 0132 hrsz-ú út a Mátyás király út és a belterületi határ által határolt területen területet érintően,

jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.

A terv leírása szerinti mértékben a mezőgazdasági terület – jellemzően szántó és legelő terület-felhasználás módosul különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi és gazdasági erdő terület-felhasználásra.

1. számú melléklet: T-1 rajzszámú, T-12/2025 munkaszámú tervlap

2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Pusztadobos, 2026hónap

Dani Attila
polgármester

Lévai Károly
jegyző

PUSZTADOBOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
Településszerkezeti terv - Fedvényterv



M=1:10 000



- Jelmagyarázatok, jelkulcsok:**
- Beépítésre szánt területek
- Gip Ipari gazdasági terület
 - KÜ Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- Beépítésre nem szánt területek
- Eg Gazdasági erdőterület
 - M-1/SZ Mezőgazdasági terület - jellemzően szántó
 - M-1/L Mezőgazdasági terület - jellemzően legelő
 - V Vízgazdálkodási terület
- Belterület határ
- Védőtávolság határa
- Nagynyomású gázvezeték
- Országos mellékút
- Autópálya
- Különszintű közúti csomópont
- Tervezési terület határa
- Funkciójáegységekban megváltozó területfelhasználási

 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@il.labbancz.a@gmail.com	MEGRENDŐ: PUSZTADOBOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4564 Pusztadobos, Petőfi utca 4.	MUNKASZÁM: T-12/2025
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: PUSZTADOBOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2025.07.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	MÉRÉ TARÁNY: M=1:10 000 RAJZSZÁM: T-1m

2. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz

a) a Határozat kiegészül a III/A fejezet előírásaival:

„III/A fejezet

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

- Mezőgazdasági terület – jellemzően szántó területből különleges beépítésre szánt üzemi terület kialakítása (0110/48 hrsz-ú, 0110/46 hrsz-ú 0110/44 hrsz-ú, 0110/40 hrsz-ú, 0110/36 hrsz-ú telken)
Terület mérete: 7,74 ha
- Mezőgazdasági terület – jellemzően szántó területből gazdasági erdőterület kialakítása (0112/2 hrsz-ú, 0112/41 hrsz-ú telek)
Terület mérete: 6,32 ha
- Mezőgazdasági terület – jellemzően legelő területből gazdasági erdőterület kialakítása (0131/1-2 hrsz-ú telek)
Terület mérete: 7,69 ha

b) a Határozat kiegészül a III/B fejezettel az alábbiak szerint:

„III/B fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-1 jelű igazgatási területre készült Településszerkezeti tervet a T-12/2025 munkaszámú T-1m jelű településszerkezeti terv fedvényterv tervezési területtel felülírja, melyet az 1. melléklet tartalmaz.”

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezeti vizsgálati dokumentációk a területre vonatkozóan a munkarészeket (tájrendezés) részletesen kidolgozták. Terjedelmük miatt jelen dokumentációhoz önálló dokumentumként kerülnek csatolásra.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz készített környezeti vizsgálati dokumentációk a területre vonatkozóan a munkarészeket (környezetvédelem) részletesen kidolgozták. Terjedelmük miatt jelen dokumentációhoz önálló dokumentumként kerülnek csatolásra.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem változtatja (módosítja vagy egészíti ki) meg település infrastruktúrahálózatának települési szintű elemeit, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet (szerkezeti, strukturális változásokat, új kapacitási igényeket nem idézve elő a jelenlegi hálózatban), így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

5.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Pusztadobos Község Önkormányzata képviselő-testületének 18/2017. (XII.29.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés 1. számú mellékletében lehatárolt egyéb településrészekre vonatkozóan kellene tartalmaznia. A rendelet közvetlenül ilyen területre előírást nem tesz, kizárólag csak „Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése” tárgykörben fogalmaz meg gazdasági területfelhasználások címszó alatt.

„III. Fejezet

13. Területi lehatárolások

14.§

(1) A településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból eltérő területek. (1. sz. melléklet)

- a. központ,*
- b. falusias településrész,*
- c. gazdasági területek*
- d. egyéb településrészek.”*

(...)

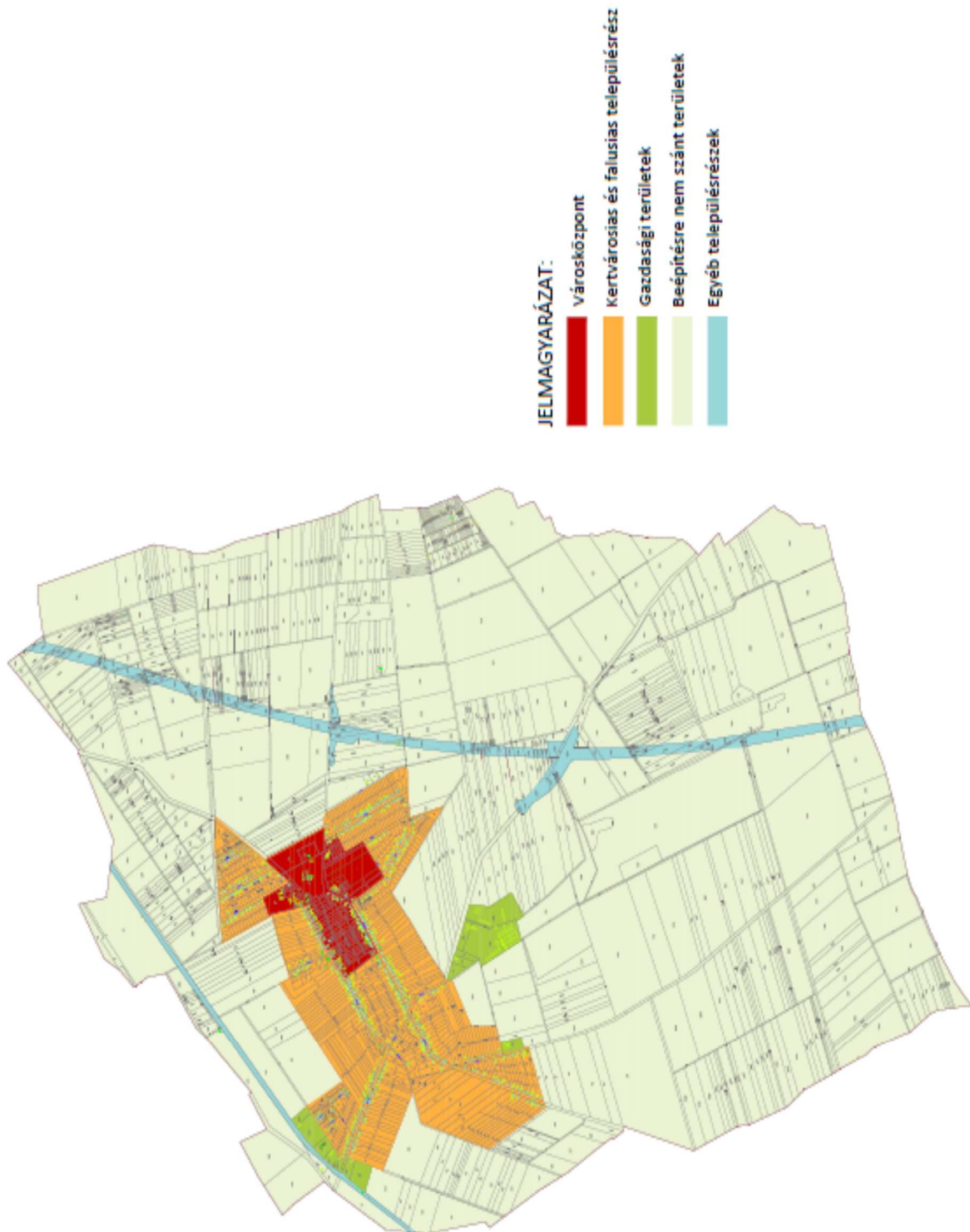
„18. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

20. §

(1) A község igazgatási területén azokat a területeket, amelyek alkalmasak a település, vagy településrész ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vagy azokat a területeket, amelyek nem alkalmasak a település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére az 5. sz. melléklet tartalmazza.

(2) A község igazgatási területén a falusias lakóövezetek, a mezőgazdasági területek, a gazdasági területek a különleges közlekedési területek és az erdőterületek kivételével a vízellátás, villamos energiaellátás, földgáz, és elektronikus hír- és távközlési vezeték csak terepszint alatt, közműalagútban vagy földkábelvel létesíthető.”

A rendelet 1. sz. melléklete
Eltérő karakterű területek lehatárolása



5.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
12.§ (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A tervezett terület a Pusztadobos/Nagydobos közigazgatási határhoz cca. 1440,0 méterre helyezkedik el.
(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor nem került igénybevételre sem zöldterület, sem erdőterület.
(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 7,74 ha mezőgazdasági terület – szántó terület (M-1/SZ) Csere terület kompenzációként nem került felhasználásra.
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor igénybevételre került 7,74 ha mezőgazdasági terület – szántó (M-1/SZ). Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü). A módosítás során: - +7,74 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - +14,02 ha új erdőterület jön létre Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 125%-os erdőterületi kompenzáció küszöbértéke: 9,68 ha A 14,02 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (9,68 ha) ezért a feltétel teljesül.
(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.	A kompenzáció nem zöldterülettel, hanem erdőterülettel történik, ezért a feltétel nem releváns.

13. § (1) <i>Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i>	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) <i>Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i>	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.

5.3 Környezetvédelmi alátámasztó munkarész

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

5.4. Jogsabályi követelményeknek való megfelelés

2023. évi C. tv:

3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

A településrendezésben érvényesítendő építészeti alapelvek és a megfelelés igazolása

Építészeti alapelvek	a megfelelés igazolása
a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve,	meglévő helyi és tájegységi szakmai tudásbázisra építve, a tervezési hely szellemiségéhez való alkalmazkodás szerint történik a módosítás. A településképi illeszkedés megvalósul.
a szükséges minimum elve,	valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve,	a településtervezés elősegíti a helyi gazdaság erősítését figyelemmel a telektömbön belüli kialakult állapotra.
a természeti rendszerek megőrzésének elve,	természeti környezetet és annak elért védeltségi szintje nem változik
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények	a módosítás során új beépítésre szánt terület alakul ki.
a barnamezős területek elsődlegességének elve,	a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elve,	a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely nem található.
az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve,	a módosítás során kialakított telepek elhelyezkedése és megvalósuló alkalmazott technológia az emberi életminőséget negatívan nem befolyásolja.
Akadálymentességre vonatkozó követelmények	nem releváns
a hazai ellátásbiztonság elve,	az élelmiszerellátás-lánc - a rendeltetés kialakításával bővülő szintje – újabb elemmel tovább erősödik.
a digitalizáció elve,	a módosítás során a nyilvánosság elektronikus felületeken keresztül is biztosított
a szabályozó felelősségének elve.	a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.

74. §

a településtervek készítése, módosítása során alkalmazandó alapvető településrendezési követelmények:

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

- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

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

A 74.§ (2) követelmények	Módosítás érintettsége	Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése
(2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni		
a) a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékossgal élő és akadálymentesítési igénnyel élő személyek szükségleteire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, vallási közösségek működési feltételeinek lehetőségeire,	0	A módosítás nem befolyásolja ezen pont további elemeit.
b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére,	0	A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására,	1	A módosítás révén nem kerül veszélyeztetett helyzetbe a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrész és az építészeti és régészeti örökség védelme továbbra is biztosított. A módosítás nem befolyásolja ezen pont elemeit.
d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtetésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására,	1	A módosítással új munkahelyek jöhetnek létre.
e) a mező- és erdőgazdaság, a bányászat, a közlekedés, a hírközlés és a közüzemi ellátás területi igényére, és az energiaellátás, a vízellátás és szennyvízkezelés, valamint a hulladékkezelés biztosítására,	0	A módosításnak ezen elemekre nincs hatással.
f) a klíma-, a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjaira, valamint a termőfölddel, a felszíni és felszín alatti vizekkel való takarékos gazdálkodásra,	1	A módosításnak a közvetlen környezetre és a mikroklimatikus viszonyokra van hatása. A minimális zöldfelületek és a határoló erdőterületek biztosításával a tájvédelem és a felszíni vizekkel való takarékos gazdálkodás is megvalósulhat.
g) a szakszerű csapadékvíz-gazdálkodásra – amely előnyben részesíti a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását, zöldfelületi kezelését az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével – és a vízkárelhárítás területi igényére,	0	A módosítás ezen érdekeket értékeli, a HÉSZ eleve tartalmaz csapadékvíz összegyűjtési előírást, mely a beruházás megvalósítása során érvényesíteni kell.
h) a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeire.	0	A módosítás a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit, nem befolyásolja.

Jelmagyarázat:

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható. Az érintettség miatt településrendezési intézkedés nem szükséges.

6. SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK

6.1. A szabályozás kialakítása

A tervezett fejlesztés ingatlanon baromfi keltető üzemet tervezett, a 0110/36,/40,/44,/46/48 hrsz-ú külterületi ingatlanokon. Az országos ökológiai hálózati területtel közvetlenül nem határos a kialakítandó területek melyek jelenleg mezőgazdasági terület-jellemzően szántó terület-felhasználású/övezeti besorolás. Közvetlenül a területrészek nem állnak természetvédelmi besorolás alatt. A tervezési területen belül Országos Erdő Adattár szerinti erdőterületek vannak, melyek szintén módosításra kerülnek az ahhoz kötődő követelmény alapján.

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

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

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

- a tervezett új beépítésre szánt területek nem érintik a szomszédos település, Nagydobos Község közigazgatási határától számított 250,0 méteres sávot;
- a tervezett új beépítésre szánt területek határától mért 1000 méteren belül kerül kialakításra a kompenzációként rögzített erdő területek, összhangban az Országos Erdő Adattár nyilvántartásával;
- a telephelyek megközelítését biztosító utak szélesítésére nincs szükség;
- a település közigazgatási területén belül mezőgazdasági üzemi terület építési övezete még nincs kialakítva, így jelen módosítás során kerülnek kialakításra az arra vonatkozó egyedi előírások és meghatározásra a normatív értékek.

A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

„15/A. §

„Különleges mezőgazdasági üzemi terület

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü jelű) építési övezetbe az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.

A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség.

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

A tervezett tevékenység jellegéből, működtetési formájából és elhelyezkedéséből adódóan szükséges a biztosítása a kivételesen elhelyezhető rendeltetéseknek. A mennyiben arra szükség van, illetve ha a védelmi övezetek kialakíthatóak ilyen esetekben.

(3) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

(4) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

Környezetvédelmi és működési szempontból fontos.

(5) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.

Környezetvédelmi és működési szempontból a szomszédos területek nem elsődleges rendeltetés szerinti hasznosulásának korlátozó feltételeit rögzíteni kell.

(6) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.”

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

6.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ Pusztadobos Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 12/2004 (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő kerül:

„1. § (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Pusztadobos település egész közigazgatási területére.

(2) ~~A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és 1999. évi LXV. törvényi módosítása, valamint az e törvények által meghatározott Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és 36/2002 (III.7.) módosítása (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a MORUS BT. által készített 3/1999. törzsszámú településrendezési terv szabályozási tervei (T-1, és T-2) és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad~~

A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és 1999. évi LXV. törvényi módosítása, valamint az e törvények által meghatározott Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és 36/2002 (III.7.) módosítása (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a

- a) MORUS BT. által készített 3/1999. törzsszámú T-2 belterületi szabályozási terve;
- b) 2/2008 munkaszámú TM-3 rajzszámú Külterületi Szabályozási terv;
- c) T-012/2025 törzsszámú TM-3m jelű Külterületi Szabályozási fedvényterv

és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. §. A Rendelet kiegészül a 15/A.§ előírásaival:

15/A. §

„Különleges mezőgazdasági üzemi terület

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü jelű) építési övezetbe az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.

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

(3) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

(4) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.

(5) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.”

(6) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.”

6.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

PUSZTADOBOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2026. (.....) önkormányzati rendelete

Pusztadobos Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2004 (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Pusztadobos Község Önkormányzata Képviselő-testülete, – külterületen a belterülettől délre a Vasvári Pál utca, 0109/1 hrsz-ú út, 0109/3 hrsz-ú út, 0112/4 hrsz-ú telek, 0121 hrsz-ú út, 0102/67 hrsz-ú út, M3-as autópálya, 0102/60 hrsz-ú út, 0137/14 hrsz-ú árok, 0177 hrsz-ú árok, 0132 hrsz-ú út a Mátyás király út és a belterületi határ által határolt területen belül különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása és kompenzációs terület biztosítása az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint;

[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró

állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,
erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság
Nemzeti földügyi Központ,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,
honvédelmért felelős miniszter
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,
véleményének kikérésével,
továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,
valamint Pusztadobos Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 10/2017 (VII.14.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§. Pusztadobos Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 12/2004 (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő kerül:

„1. §. (2) e) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv, Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és 1999. évi LXV. törvényi módosítása, valamint az e törvények által meghatározott Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és 36/2002 (III.7.) módosítása (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a

- a) MORUS BT. által készített 3/1999. törzsszámú T-2 belterületi szabályozási terve;
 - b) 2/2008 munkaszámú TM-3 rajzszerű Külterületi Szabályozási terv;
 - c) T-012/2025 törzsszámú TM-3m jelű Külterületi Szabályozási fedvényterv
- és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad”

2. §. A Rendelet kiegészül a 15/A.§ előírásaival:

15/A. §

„Különleges mezőgazdasági üzemi terület

(1) Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü jelű) építési övezetbe az újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.

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

(3) A keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban lehet.

(4) Az építési övezetben pince szint létesítése lehetséges. Az állattartó épületeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el közelebb 100,0 méternél felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

(5) A Kü jelű építési övezettől mért, a szabályozási terveken ábrázolt, 300,0 méteres védőtávolság határvonalán belül lakóépítményt elhelyezni nem lehet.”

(6) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 7,5 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 15,0 méter lehet.”

3.§ A Rendelet kiegészül a 4. melléklettel, mely jelen rendelet 1. mellékletét képezi.

4.§ Ez a rendelet a 2026. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Dani Attila
polgármester

Lévai Károly
jegyző

ZÁRADÉK:

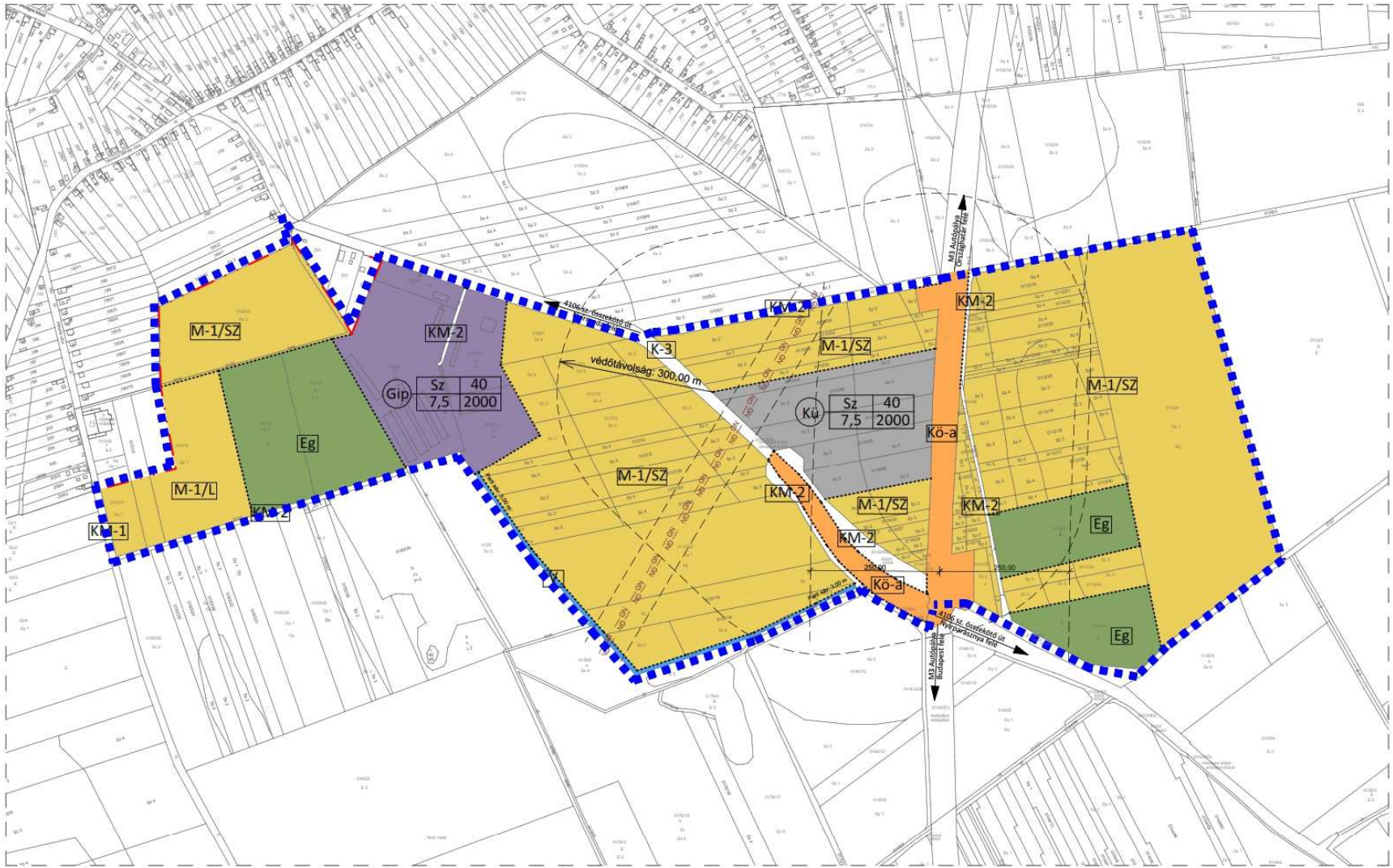
A rendelet 2026. hó napján került kihirdetésre.

Lévai Károly
jegyző

PUSZTADOBOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
Szabályozási terv - Külterület - Fedvényterv



M=1:10 000



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek

Gip Ipari gazdasági terület építési övezete

Kü Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezete

Beépítésre nem szánt területek

Eg Gazdasági erdőterület övezete

M-1/SZ Mezőgazdasági terület övezete - jellemzően szántó

M-1/L Mezőgazdasági terület övezete - jellemzően legelő

V Vízgazdálkodási terület övezete

K-0-a Közlekedési terület övezete - autópálya

K-3 Közlekedési terület övezete - Országos mellékút

KM-1 Közlekedési terület övezete - Mezőgazdasági feltáró és összekötő út

KM-2 Közlekedési terület övezete - Mezőgazdasági kiszolgáló út

Belterület határ

Építési övezet határa, övezet határ

Védőtávolság határa

Nagynyomású gázvezeték

Tervezési terület határa

területfelhasználás jele	beépítési mód építmény mag.	beépítési % alakítható legkisebb telekterület
-----------------------------	--------------------------------	---



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pilyong u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146.
e-mail: labbancz.a@gmail.com

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

MEGRENDŐ:	PUSZTADOBOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4564 Pusztadobos, Petőfi utca 4.	MUNKASZÁM: T - 12/2025
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	PUSZTADOBOS KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2025.07.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szabályozási terv
TERVEZŐ MUNKATÁRS:	TERVEZŐ - TT-15-0378: Ugochukwu Georgina	MÉRETARÁNY: M=1:10 000
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	RAJZSZÁM: TM-3m

7. NYILATKOZATOK

7.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

7.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

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

Kelt.: Nyíregyháza, 2026. december hó 16. nap.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

8. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	101,85	0	0	10,38	10,19	+10,38	+10,19	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	26,74	14,02	52,51	14,04	52,51	0	0	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
5.	Települési térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	10,38	0	0	10,38	100	+10,38	+100	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	85,28	85,28	100	77,54	90,92	-7,74	-9,08	
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete*	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	101,85 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	0 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+10,38 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	10,38 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	85,28 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében a módosítás során új erdőterület kijelölésre nem került. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el.	

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	26,74 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	14,02 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	0,00ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	14,02 ha
$x \cdot 0.75 \leq (B)$; és a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével, beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre.		

12. Erdők övezete		
követelmény:	MaTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
a követelmény teljesítése:	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	10,38 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	0 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+10,38 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	10,38 ha
követelmény:	MaTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1): A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
a követelmény teljesítése:	területe az MTrT -ben (A)	85,28 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	85,28 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	-7,74 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	77,54 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) d: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) egyéb város, vagy	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (5): Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia nem készül.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (1): Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).	
a követelmény teljesítése:	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	190,39 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	27,94 ha
	új fejlesztési területek (C):	7,74 ha
a település belterületének és beépítésre szánt (190,39 ha) területének 20%-át (38,08 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (27,94 ha) nem haladják meg (14,68 %).		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (2): A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.	
a követelmény teljesítése:	települési térség területe (A):	190,39 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	27,94 ha
a települési térség (190,39 ha) területének 20%-át (38,08 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (27,94 ha) nem haladják meg (14,68 %).		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (3): Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.	
a követelmény teljesítése:	Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (4): Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (5): A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.	
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.	

követelmény:	9/2023 (II. 24.) 6.§ (6): A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (1): Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (2): 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépitési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	A tervezett új gazdasági területek meglévő infrastrukturális elem, kiépített közút mellett jön létre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (3): Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	A tervezett fejlesztés a védelmi övezet, a lakóterületektől tartandó minél nagyobb távolság, illetve az egyes állattartó telepek közötti állategészségügyi védelmi zónák miatt, ilyen telkeken vagy telekcsoportokon – vizsgálatukat követően – nem helyezhető el, arra nem alkalmasak.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5): Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségbe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. (5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érintett ilyen terület-felhasználással.

24. Térségi együttműködések övezete

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

a követelmény teljesítése:	Az urbanizációs tengely nem érinti a települést.
----------------------------	--

26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (1): A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelésszerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (2): A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 10.§ (3): A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.

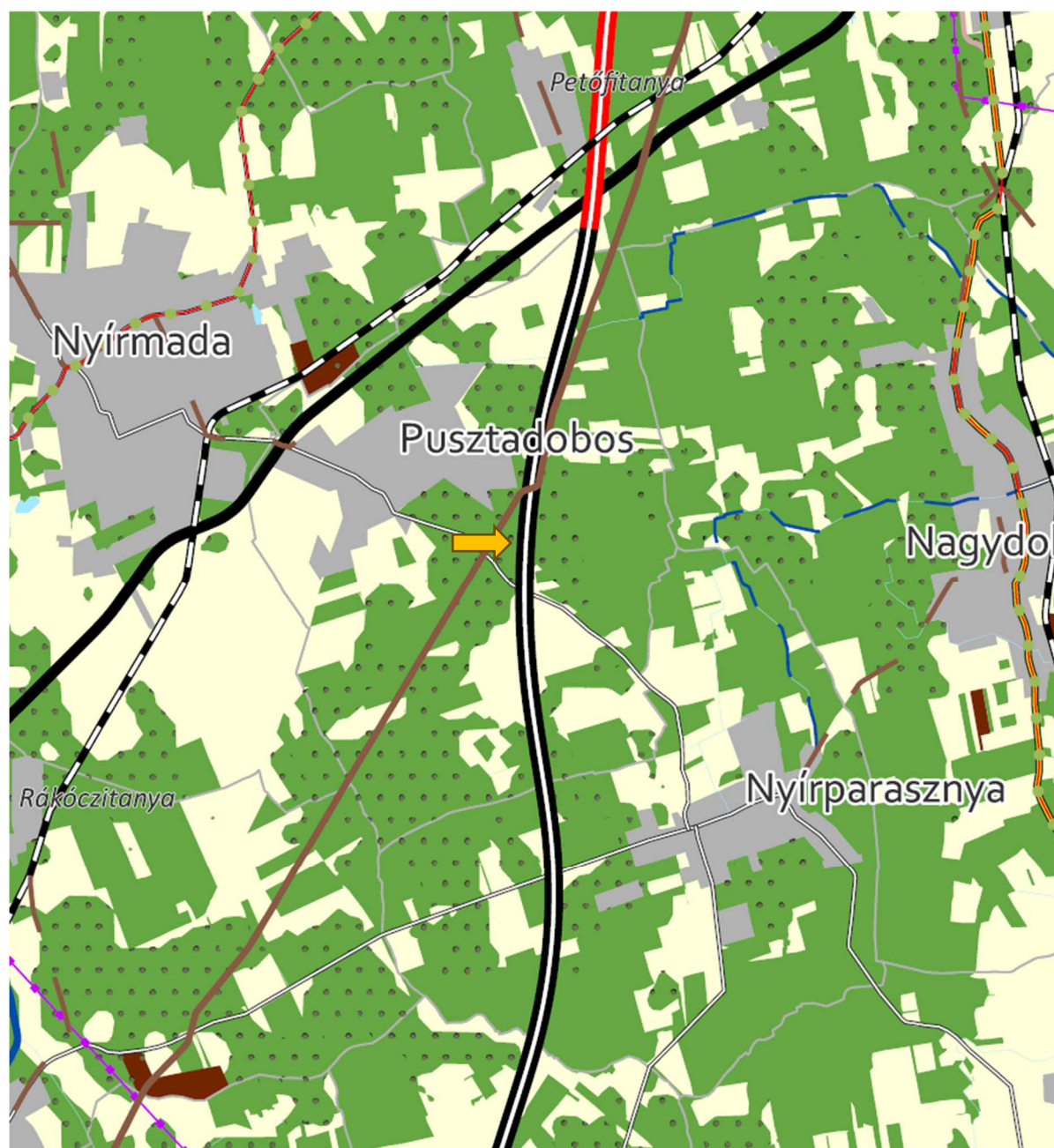
28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (1) A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (2) Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (3) Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023 (II. 24.) X. fejezet 14.§ (4): A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.

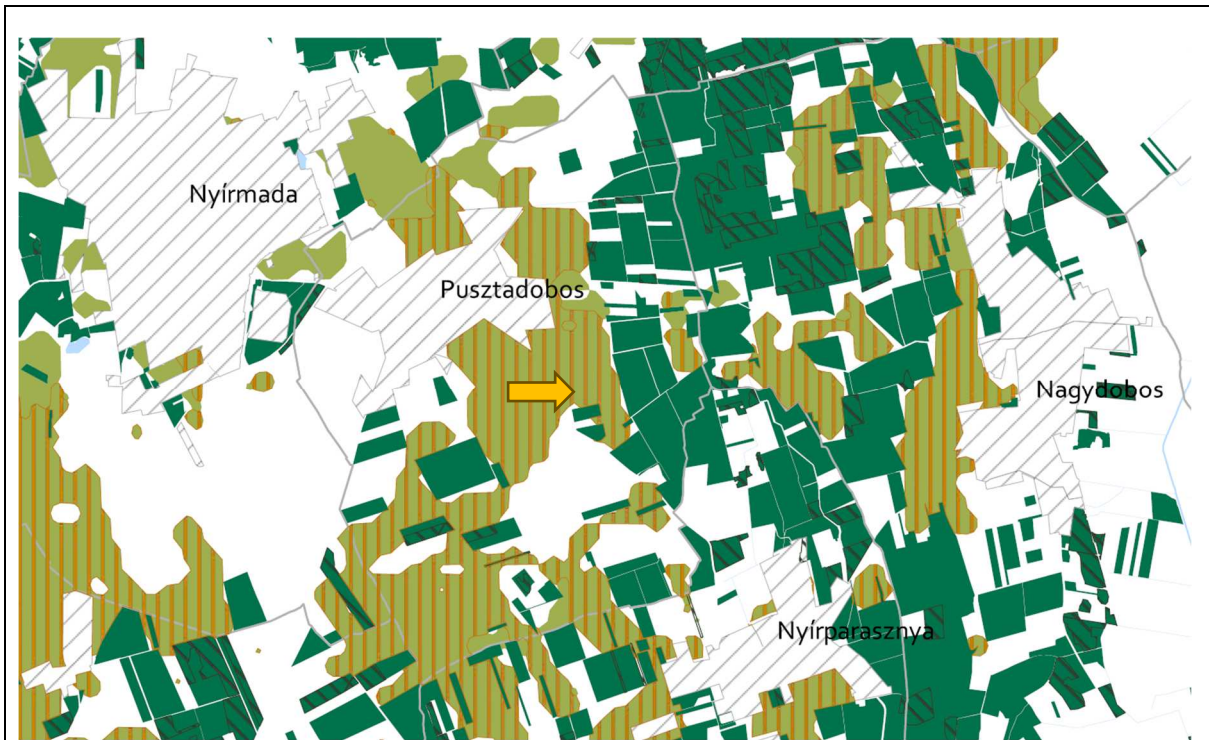
RAJZI MELLÉKLETEK

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

Az Ország Szerkezeti Terve

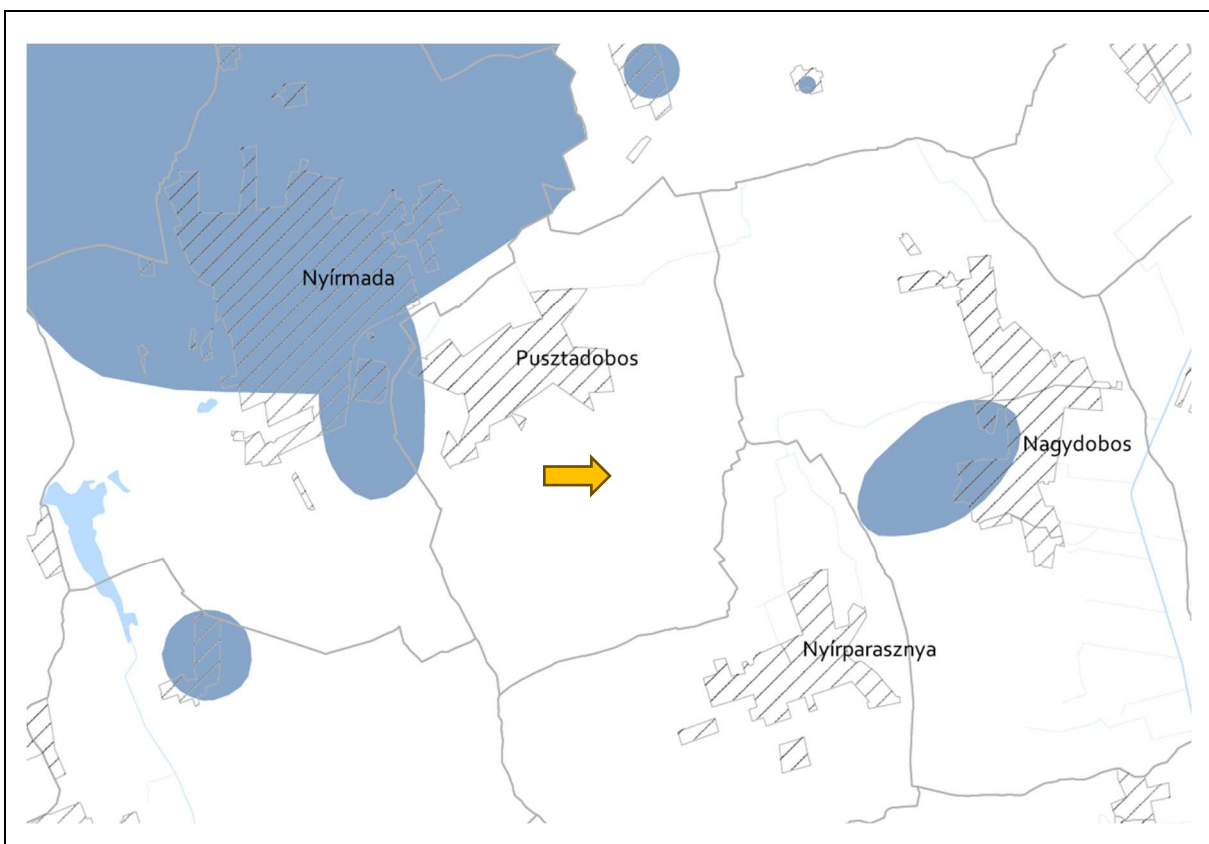


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

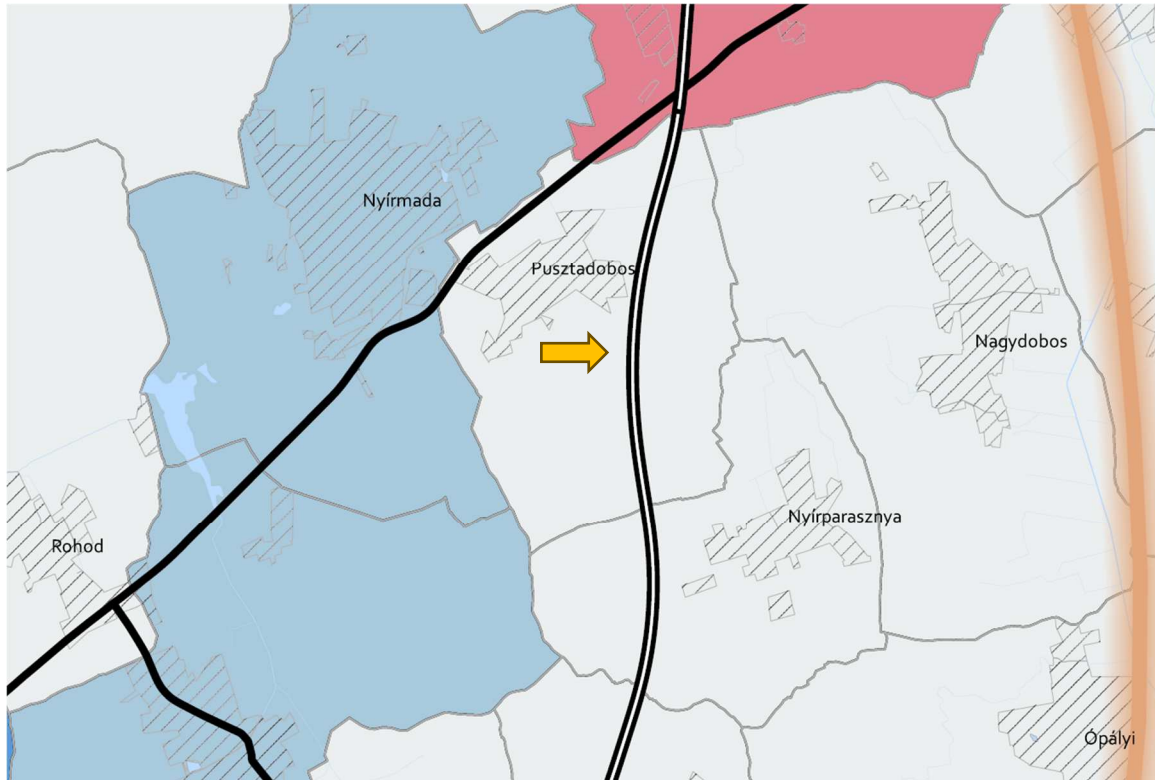


12. Erdők övezete

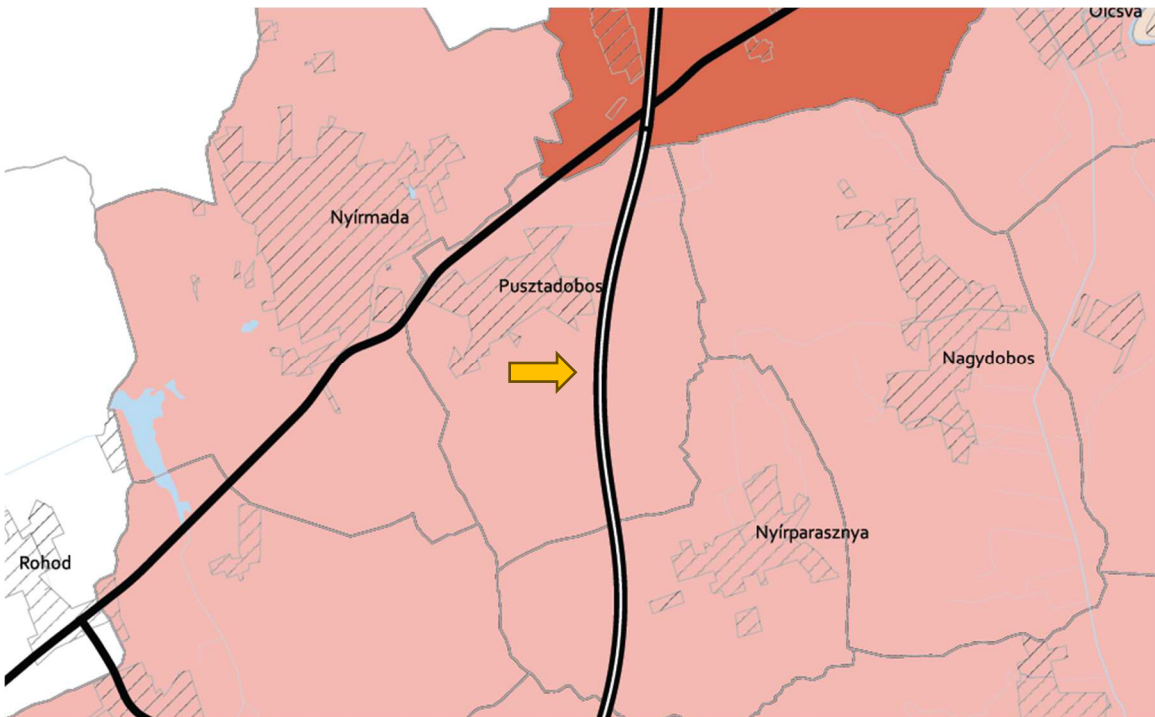
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



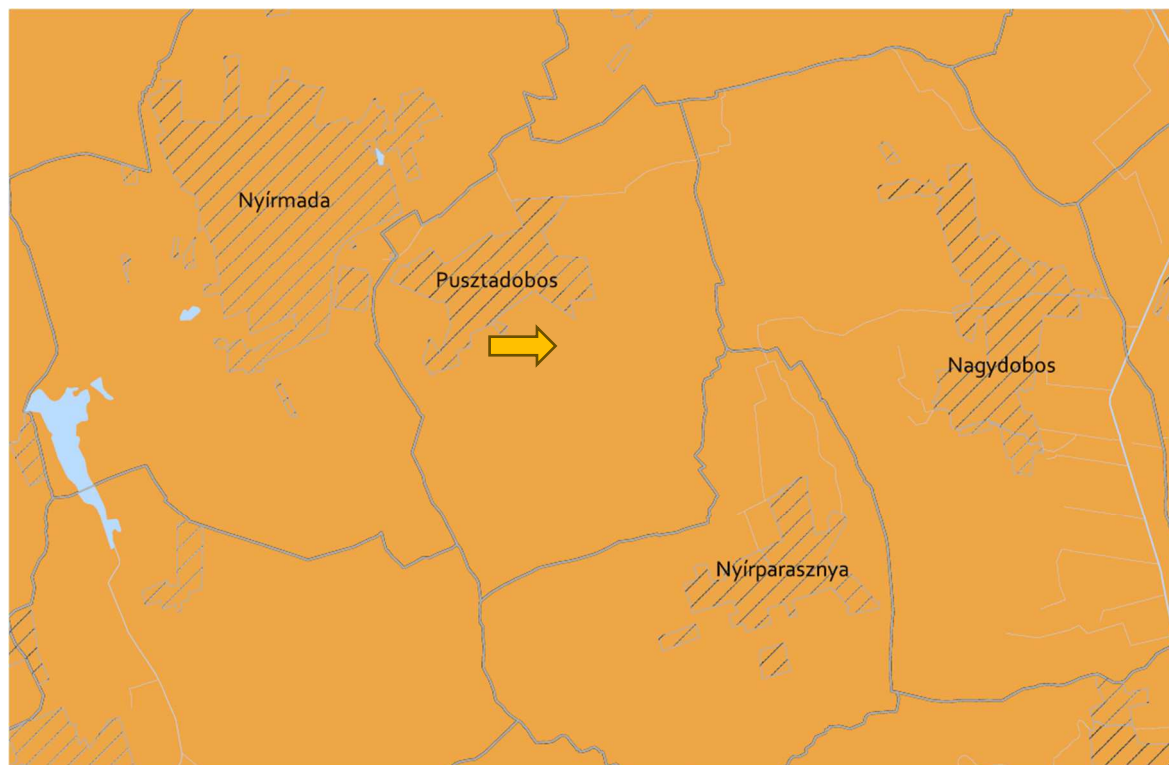
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



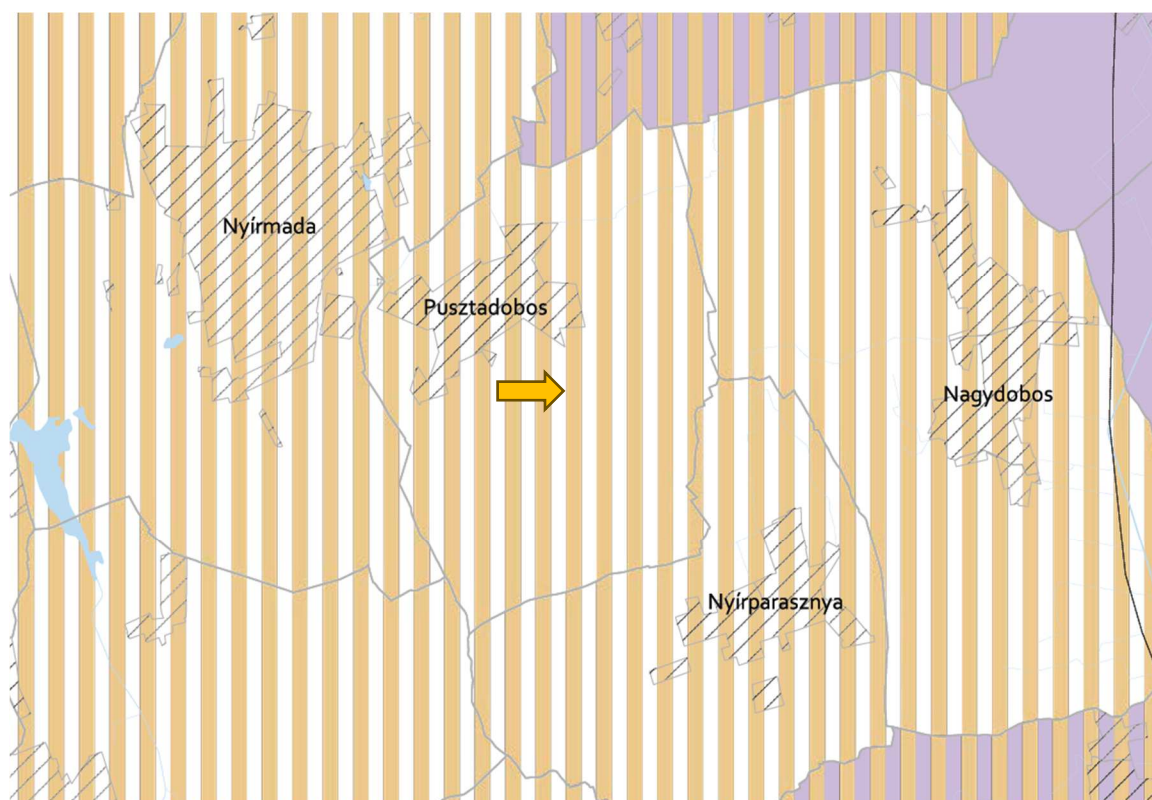
23. Társzervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

9. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* -80,51 érték
- *Területváltozást követő érték:* +131,51 érték
- *Az aktivitás érték változása összességében és előjele* + 51,09 érték

Pusztadobos Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	0	0
35.	Egyéb erdőterület	9,0	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	21,76	80,51
Összesen:				80,48

Pusztadobos Község változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató (pont/hektár)		
27.	Mezőgazdasági üzemi terület	0,7	7,74	5,42
35.	Egyéb erdőterület	9,0	14,02	126,18
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
Összesen:				131,60

