



Petneháza Község Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



*„Üzemi terület
bővítés – 2026
(I. fázis)”*

Tervező:

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

2026.

Aláírólap

Településrendező tervező:



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

Tervező munkatárs:



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

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Tartalomjegyzék

Telepítési tanulmányterv

„Üzemi terület bővítés -2026
(1. fázis)”

1. ELŐZMÉNYEK	4
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. A telepítési tanulmány célja	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	11
2.5. Rendezési alapelvek	15
2.6. A településképi követelmények	18
3. A BEÉPÍTÉSI TERV	20
4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	26
4.1. Közlekedés	26
4.2. Vízellátás	26
4.3. Gázellátás	26
4.4. Szennyvízhálózat	26
4.5. Elektromoshálózat	26
5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	27
6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	28
7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	33
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása	33
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	33
8. NYILATKOZATOK	36
9. ÖSSZEGRÉS	37

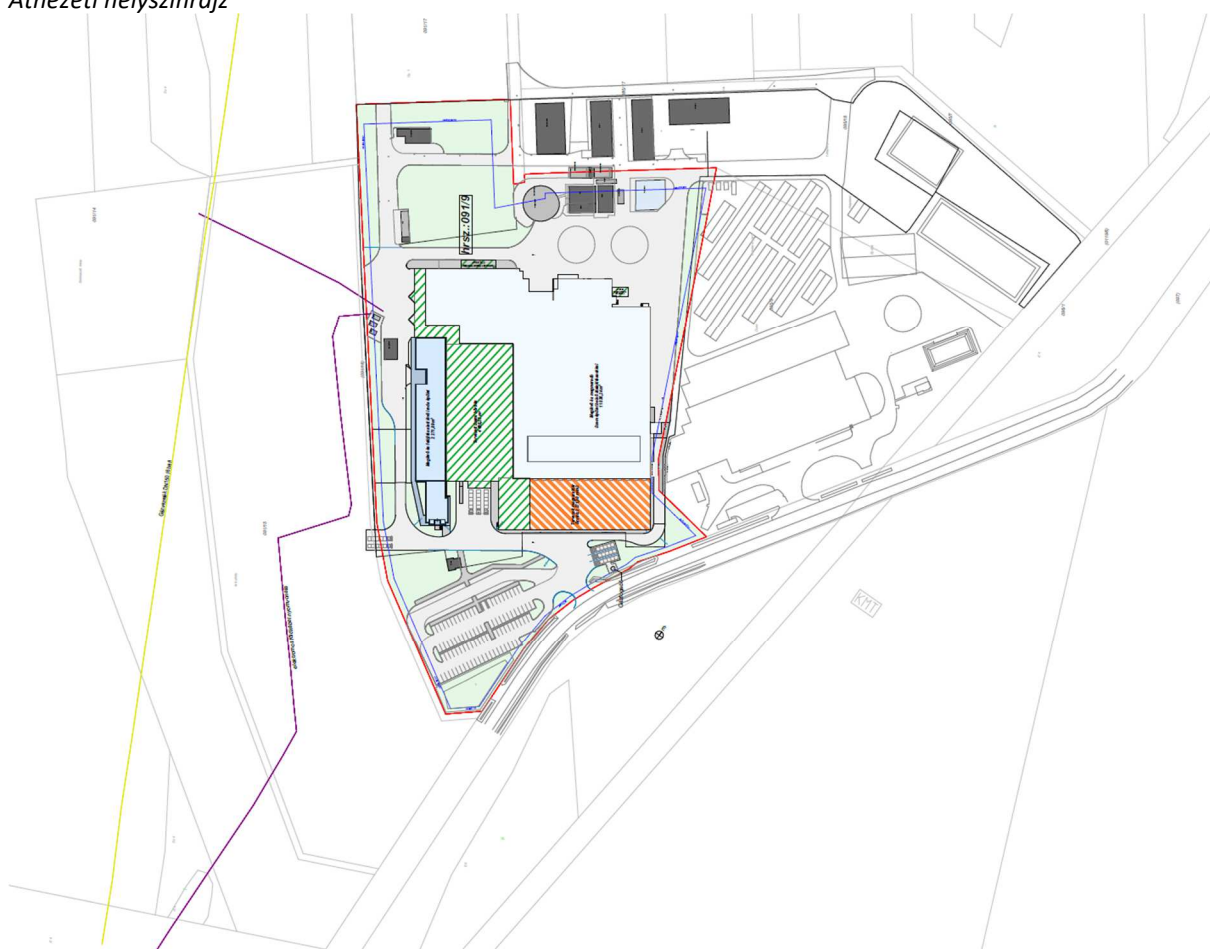
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

A Petneháza Község 091/9 hrsz-ú külterületi ingatlanon az építető (Steam Cook Kft.) meglévő élelmiszeripari üzemét kívánja tovább fejleszteni. A Nyírkarász/Petneháza közigazgatási határ – 0119/6 hrsz-ú út – 4105. sz. út (Nyírkarász felé) – 091/16 hrsz-ú út – 091/11 hrsz-ú telek – 090/1 hrsz-ú árok, valamint a 092/1 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően.

A panírozott és félkész hústermékeket előállító élelmiszeripari üzemet, a területén meglévő iroda és szociális épületrész, valamint a meglévő üzemépület közötti területen található épületrészek lebontását követően létrejövő területrészt teljes beépítésével és dél-keleti (utcafronti részen) egy cca. 42,0 m magas magasraktár és kiszolgáló épületrész építésével kívánják bővíteni, fejleszteni.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: Steam Cook Kft.).

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a Fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Petneháza Község Önkormányzatánál.

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

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

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

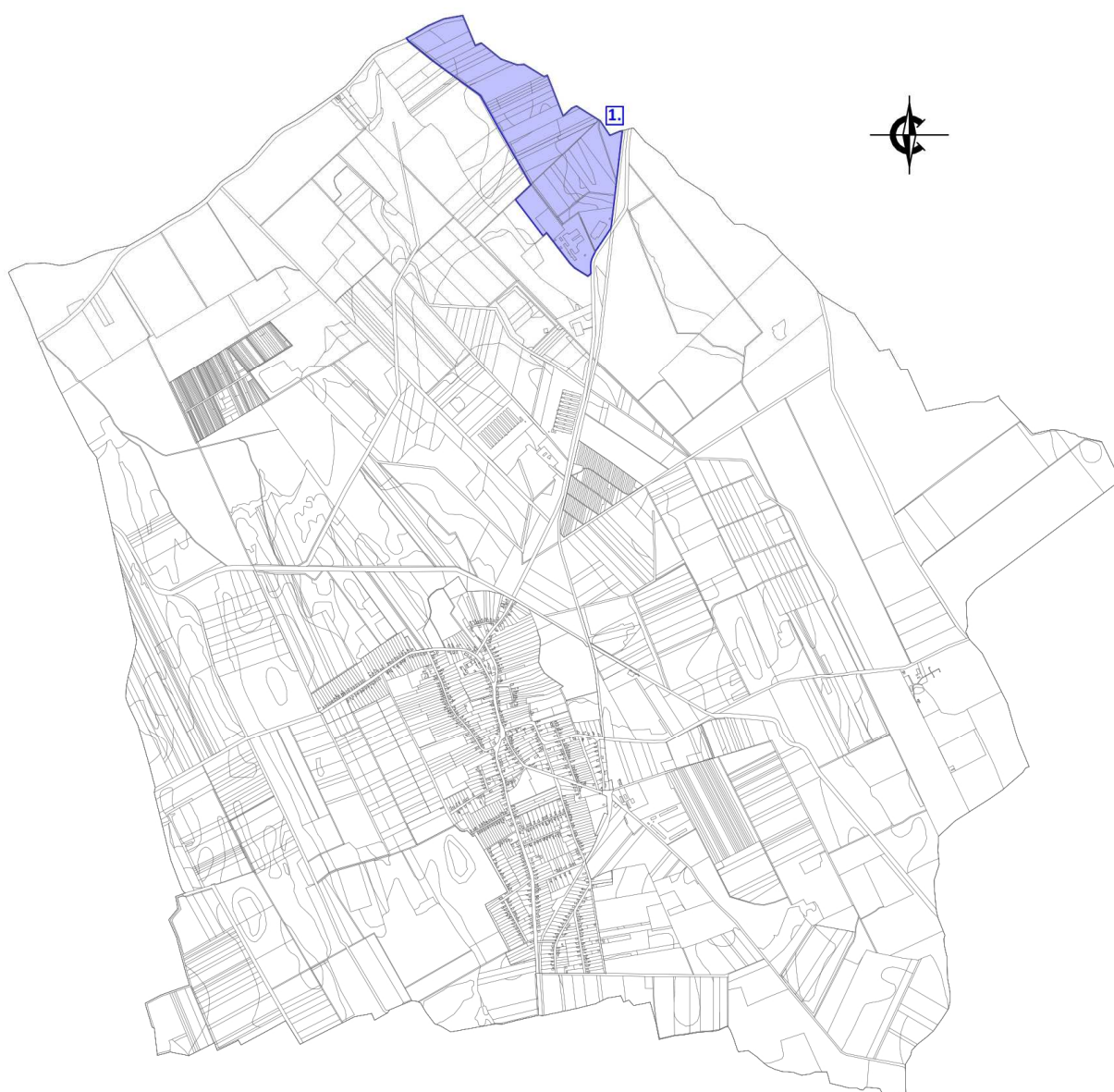
Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel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

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Petneháza Község az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a Baktalórántházi járáshoz tartozó település. A vármegye középső-keleti részén helyezkedik el, Baktalórántházától 7 km-re, Kisvárdától 21 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 29 kilométerre. A közvetlen szomszédos települések: észak felől Nyírkarász, délkelet felől Rohod, dél felől Nyírjákó, nyugat felől Laskod, északnyugat felől pedig Nyírtass. Csak közúton megközelíthető. Nyírkarász vagy Nyírjákó érintésével, a 4105-ös úton. Laskoddal a 41 105-ös számú mellékút köti össze.

Átnézeti rajz



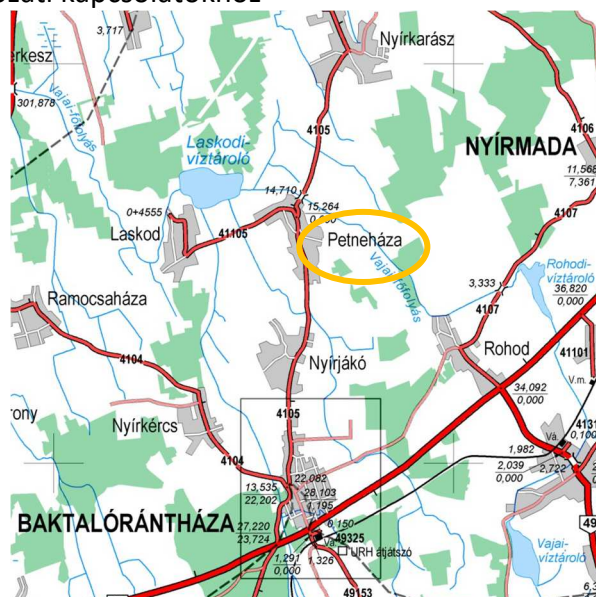
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés Nyírkarász/Petneháza közigazgatási határ – 0119/6 hrsz-ú út – 4105. sz. út (Nyírkarász felé) – 091/16 hrsz-ú út – 091/11 hrsz-ú telek – 090/1 hrsz-ú árok, valamint a 092/1 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



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

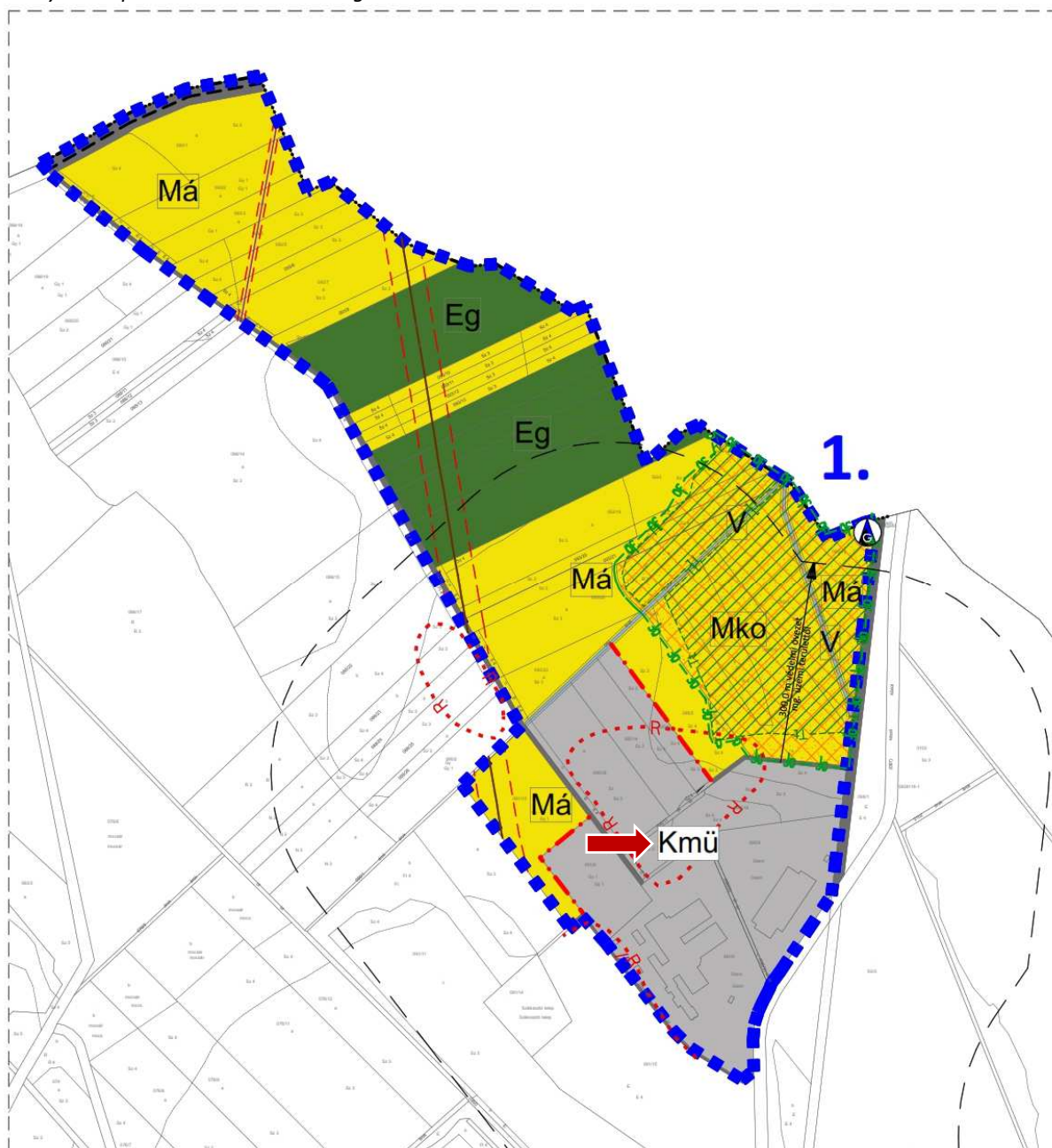
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 123/2014 (X. 09.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Petneháza Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata az érintett területről



(Forrás: Petneháza Község Önkormányzata)

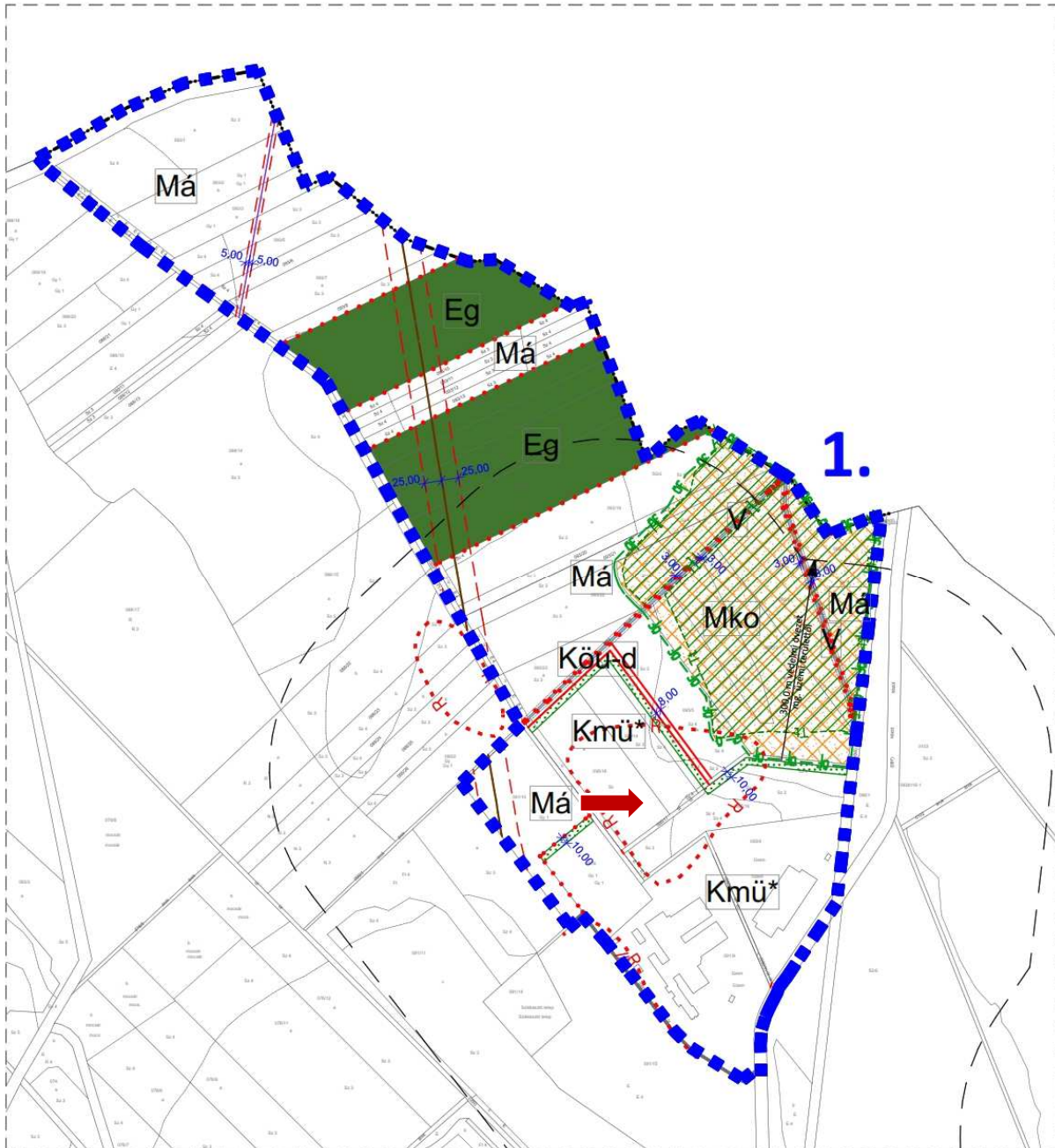
A tervezett fejlesztés beépítésre szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- mezőgazdasági üzemi terület (Kmü)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 3/2018 (III. 29.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Petneháza Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

Hatályos külterületi szabályozási terv kivágata az érintett területről



(Forrás: Petneháza Község Önkormányzata)

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt építési övezetbe tartozó területeket érint:

- mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kmű*)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„27. §

(....)

(3) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü), melyen a jelentősebb mértékű zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú mezőgazdasági-ipari építmények, valamint a védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok, állattartó telepek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszély), bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.

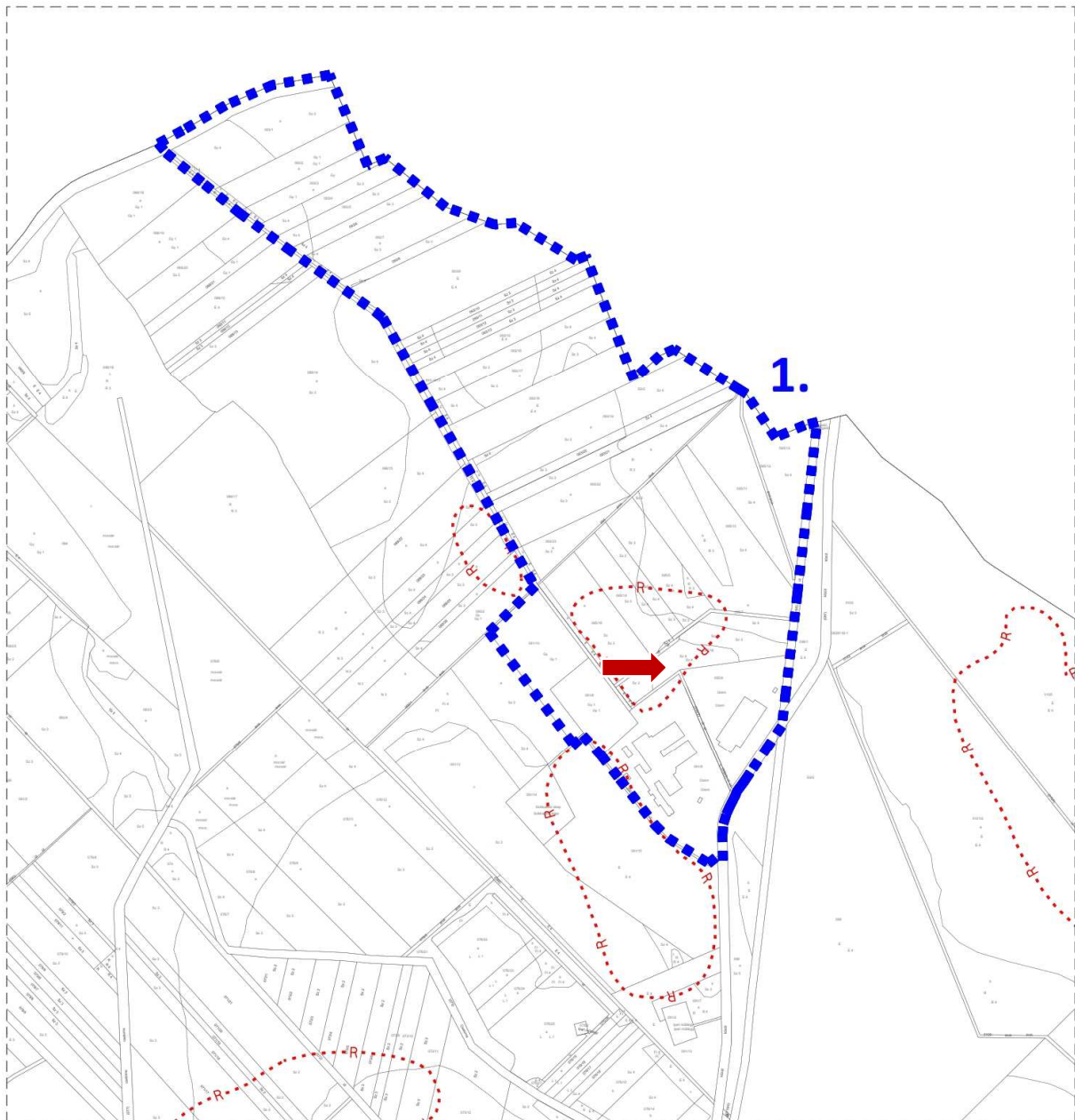
A Kmü építési övezet beépítési előírásai a következők:

- a. Övezet jele: Kmü
- | | |
|--|---------------------|
| Beépítési mód: | szabadon álló |
| Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5-9,5 m |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 40% |
| Legkisebb telekterülete: | 5000 m ² |
| Legkisebb telekszélesség (m): | 40 m |
| Legkisebb telekmélység (m): | 50 m |
- b. A zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével – telken belüli kötelező zöldfelület, védőfásítás – lehet engedélyezni. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.
- c. Az övezet területén kivételesen sem helyezhető el
1. lakóépület (kivéve szolgálati lakás);
 2. egyházi, kulturális és sportolási célú épület és építmény.
- d. Kmü* jelű építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 12,0 m, a legnagyobb beépítettség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet, 4,0 méter oldalkerti mérettel. Az építési telken belül, - a b) pontban rögzítettektől eltérően - annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken. A zöldfelület úttal és közművekkal a legrövidebb módon keresztelhető. Állattartás keretében csak keltető létesíthető. Az építési övezetben a megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett legnagyobb építménymagassága 25,0 méter. Az előkert mérete 3,0 méter, mely egyben nem építési vonal.”

2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

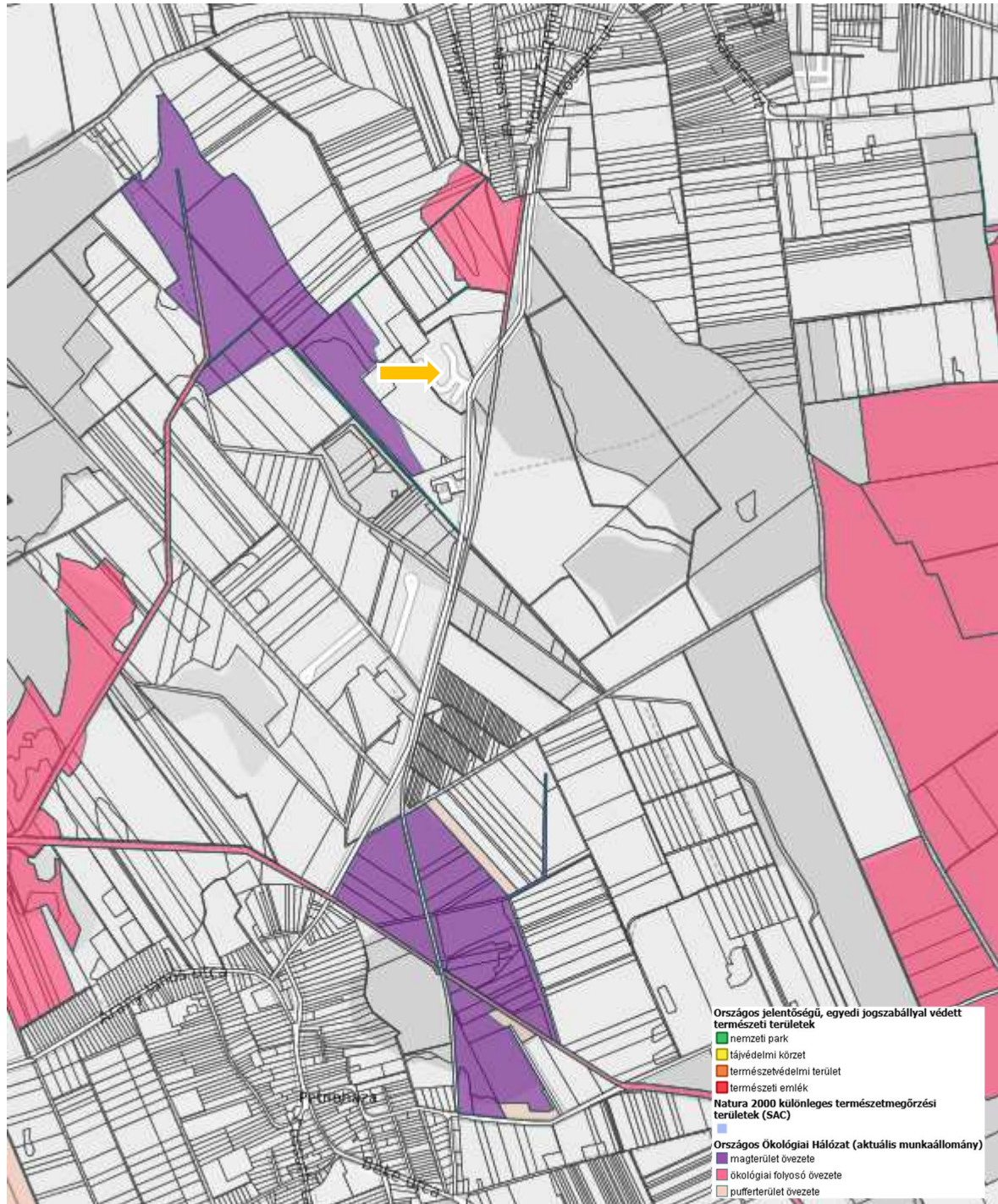
Ismert, megkutatott régészeti területtel érintett a terület.



(Forrás: saját szerkesztés)

2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területnek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területet nem érinti az Országos Ökológiai övezetei.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.3. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.



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

2.4.4. Jogsabályi előírások

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

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

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

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

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

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

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

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

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

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

A területhez nem tartozik védelmi övezet, a telekhatáron átnyúló környezeti hatása nincs, így szomszédos települési érintettsége sincs.

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 Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

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 tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

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 kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt és új lakóterület nem alakul ki.

2.6. A településképi követelmények

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

1. melléklet a 18/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelethez



	TELEPÜLÉSKÖZPONT	Településkép szempontjából meghatározó terület
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
	GAZDASÁGI TERÜLET	Településkép szempontjából meghatározó terület
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	

„21. §

(1) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől való eltérés csak technológiával igazolt módon és esetben történhet.

A tervezett épületek lapostetős kivitelűek, az automata magasraktár technológiai követelményként.

(2) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, a félnyeregvetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.

Az épületek lapostetős kivittel tervezettek, hosszúkasan elnyúló, „hajó” elrendezésű kivitelben a meglévő épülettömeghez csatlakoztatva. Ettől csak a porta/szociális épület térhet el.

(3) Szociális és iroda épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők. A túlságosan tördelt és manzárd tető kialakítás nem lehetséges.

Ezek jelen esetben megegyeznek a fő rendeltetést befogadó épületek építészeti megjelenésével, tömeg formálásával.

(4) A telepeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében intenzív fásítás szükséges.

A létesítéskor, az eltérő övezetekkel határos ingatlanhatáron legalább egysoros fasort kell telepíteni.

(5) Tájképet zavaró építménynek számítanak, ezért itt nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táj jellegéhez képest erősen modern, technokrata karakterűek.

A magasraktár megjelenése a tájban meghatározó, ezért a külső megjelenése, anyaghasználata és színezése ennek feloldására irányul elsősorban, nem „brand” jellegű

(6) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek.

Tájidegen színezés nem tervezett.

22. §

(1) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt felület alkalmazható.

Ilyen nem került tervezésre.

Tájidegen színezés nem tervezett.

(2) Klímaberendezés kültéri egységét az épületen összerendezetten, építészeti eszközökkel takartan vagy közterületről nem látható módon, az épület alárendelt (közterületről nem látható) homlokzatára kell telepíteni.”

Ilyen típusú berendezések a szociális és beéptető épületeken helyezhetőek el, melyek nem a közterület irányába tervezettek.

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezett létesítmény engedélyes terveit a Berép-Terv Beruházó, Építő és Tervező Kft. készítette (Dalos Tamás okl. építészmérnök – É-09-0578). Részlet a telepítési tervdokumentáció műszaki leírásából:

„Bádogozás

Horganyzott acéllemez lefolyócsatornák, és szegélyek hajlatok antracit színben. Attika fal tetején fóliabádog szegélyelem tervezett.

Nyílászárók (külső)

A rakodókapuk HÖRMANN normál sínvezetésű SPU-F42 duplafalú acéllamellás ipari kapu, ponyvás kaputömítővel, ütközővel és rámpakiegyenlítővel, külső és belső oldalon RAL 9002 törtfehér színben. Külső nyíló ajtók és ablakok hőhídmentes alumínium (Schüco ADS70.HI és AWS 70.HI) függönyfal és műanyag hőszigetelt üvegezésű nyílászárók konszignáció szerint.

(...)

Vakolatok

Lábazaton ragasztott XPS hőszigetelés (THR) ragasztva és mechanikai rögzítéssel üvegszövet háló beágyazással, ragasztótapaszolással, alapozással és lábazati vakolattal ellátva. (javaslat: Sto Superlit műgyanta alapú kültéri vakolat) világosszürke színben.

Térburkolatok

Az épület körüli útburkolat készül, 8 cm-es előregyártott beton térburkoló kővel (ABeton Mecsek szürke).

Lakatos szerkezetek

A terven feltüntetett területeken fém korlát készül, üzemi térben rozsdamentes kivitelben. Az üzemben rozsdamentes acél pódiumok készülnek rozsdamentes acél lépcsőkkel.

(...)

Parkolás-kerékpár tárolás:

Parkolási mérleg: A TÉKA 4. melléklet 14. pontja értelmében ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1500 m²-e után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Az épület előtti parkolóknak a parkolás biztosított.

Kerékpártárolás:

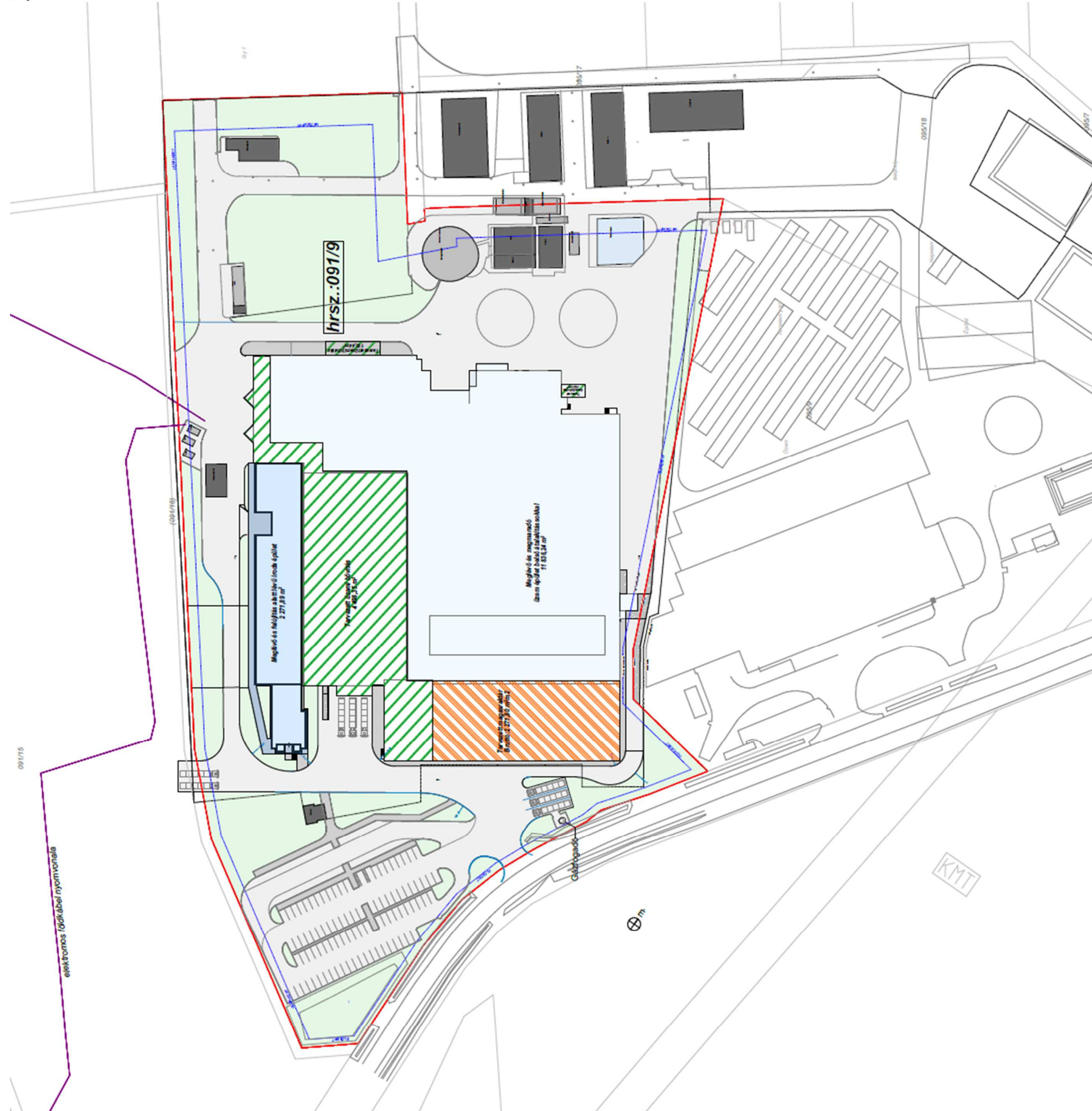
A TÉKA 5. számú melléklete 13. pontja alapján minden ipari egység 10 munkavállalója után 2 db kerékpár tárolását kell biztosítani. Az épület előtti területen a kerékpártárolás megoldott.

Kert és tájvédelmi tervfejezet:

Tereprendezés, vízelvezetés: A terület észak-nyugati részén enyhén emelkedik a terep.

Fakivágás, favédelem: A tervezett épületbővítés megvalósításához fát nem szükséges kivágni. A környezetvédelmi tervfejezet szerinti védőfásítást a használatbavétel időpontjára meg kell valósítani kizárólag őshonos fafajtákkal. A tervezett zöldfelület csökkenés ellensúlyozására jogszabályban előírt növénytelepítést kell végezni a kötelező védőfásítás figyelembevételével. Zöldfelületek: A telek fennmaradó területén füvesítést kell elvégezni.”

Telepítési helyszínrajz



Telek helyrajzi száma:	091/9
Telek terület:	55907m ²
Telek övezeti besorolása:	Km ^ü * különleges terület Mezőgazdasági üzemi terület Szabadonálló
Beépítési mód:	12m (szükséges:20m)
Megengedett legnagyobb épületmagasság:	25m
Megengedett legnagyobb technológiai magasság:	40% (szükséges:50%)
Megengedett legnagyobb beépíttség:	40% (szükséges:20%)
Megengedett legkisebb zöldterület:	3m
Előkert:	4m (szükséges: 3m)
Hátsókert:	12m (szükséges:6m)

K m^ü jelű építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 12,0 m, a legnagyobb beépíttség 40 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 40 % lehet, 4,0 méter oldalkerti mérettel. Az építési telken belül, - a b) pontban rögzítettkől eltérően - annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken. A zöldfelület úttal és közművekkel a legrövidebb módon keresztezhető. Állattartás keretében csak keltető létesíthető. Az építési övezetben a megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ... stb.) megengedett legnagyobb építménymagassága 25,0 méter. Az előkert mérete 3,0 méter, mely egyben nem építési vonal.

Tervezett állapot:

Épületek:	Számolás	Megnevezés	Terület (m ²)
1	Főépület	21046	
2	Új porta	53,770	
3	Régi porta	59,064	
4	Trafó	2,548	
5	Vegyszertároló	102,430	
6	Trafó épület	10,230	
7	Trafó épület	11,810	
8	Trafó épület	11,695	
9	Épület	27,039	
10	Épület	14,871	
11	Raklaptároló	157,324	
12	Épület	85,010	
13	Flotáló	148,250	
14	Iszapvíztelenítő	31,679	
15	Konténer	29,349	
16	Épület	21,303	
Összesen:		21812,4	

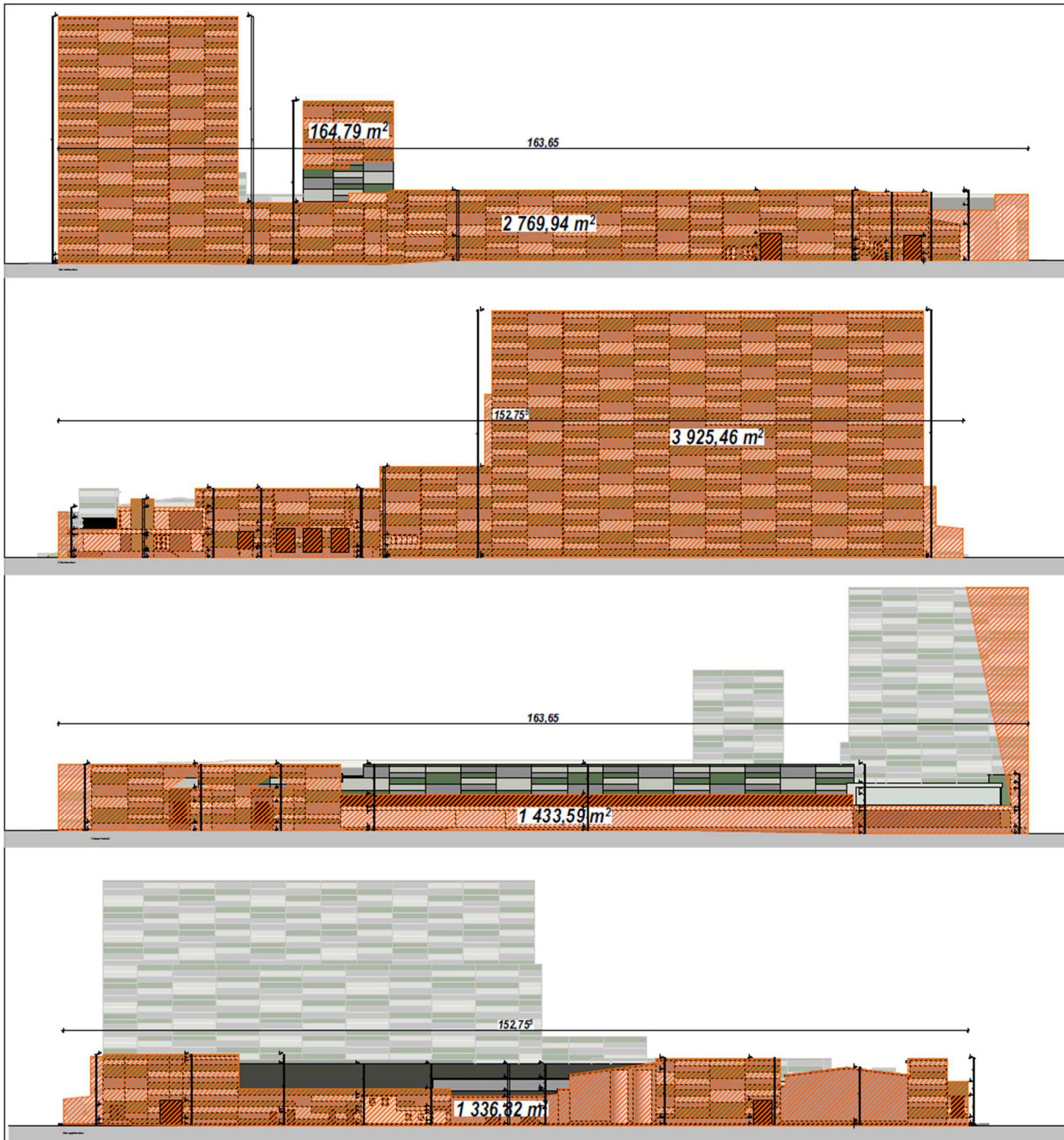
Műtárgyak:	Számolás	Megnevezés	Terület (m ²)
A	Akna	69,633	
B	Szennyvízmedence	364,360	
C	Akna	169,919	
D	Süllyesztett tartály	71,799	
E	Süllyesztett tartály	66,904	
F	Tűzvíztározó	314,188	
Összesen:		1056,803	

Tervezett beépíttség:	21812,4 (39,02%)
Tervezett zöldterület:	12244m ² (21,9%)
Tervezett épületmagasság:	15,22m

Jelmagyarázat:

- Tervezett bővítés (magasraktár)
- Tervezett bővítés (üzem)
- Meglévő megmaradó üzem
- Meglévő megmaradó iroda
- Meglévő egyéb épületek
- Meglévő és tervezett belső utak
- Meglévő és tervezett járdák
- Meglévő és tervezett zöldterületek
- Meglévő megmaradó telekhatár
- Építési vonal szabályozás előtt
- Meglévő és tervezett kerítés






Épületmagasság számítás

Homlokzabk	Terület (m ²)	Homlokzat hossza (m)
Észak keleti	2934,73	163,65
Dél keleti	3925,46	152,755
Dél nyugati	1433,59	163,65
Észak nyugati	1336,82	152,755
Összesen	9630,6	632,81

$9630,6/632,81=15,22m$

 <p>Berép-Terv Berépi Építő és Tervező Kft. 4028 Debrecen, Hadházi út 9. Fsz:2. E-mail: info@berep-terv.hu Ügyvezető: Mátyas Ágnes Tel: +36 30 255 9533</p>	<p>Építész: Gombos Tibor 4025 Debrecen, Erzsébet u. 34. É-09-0578</p>
	<p>Tervező: Gombos Tibor</p>
<p>Terv megnevezés: MEGLÉVŐ ÜZEMÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA ÉS BŐVÍTÉSE 4542 Petneháza (HRSZ: 0919)</p>	<p>Építész: STEAM COOK KFT. 4542 Petneháza, HRSZ: 0919</p>
<p>Terv léte: Építési engedélyezési tervdokumentáció</p>	<p>Tervező: Tervezői - Épületmagasság számítás</p>
<p>Állapot: Tervezett</p>	<p>Lépték: 1:500</p>
<p>Lap: 420x594</p>	<p>Dátum: 2026. június</p>
<p>Tervező: Tervezői</p>	<p>Tervező: Tervezői</p>





4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

4.1. Közlekedés

A telep területén belül belső telepi út és térburkolat kerül kialakításra. A telepen belüli belső úton biztosítottak az épületek-építmények megközelítése, körül járása, valamint a gépjárművek telepen belüli megfordulása. Az utak, térburkolatok beton kivitelűek. A belső telepi út egy oldalra lejtő felületi kialakítással, 6,00 m járőfelületi szélességgel tervezett. A térburkolat csapadékvíz levezetése felületi lejtés kialakítással biztosított.

4.2. Vízellátás

Új hálózati csatlakozással, a telepen belüli vízrendszer kerül kiépítésre, épületekbe történő bekötéssel.

4.3. Gázellátás

Közüzemi vezetékes gáz, közüzemi vezetékről történő leágazással (szolgáltatói engedély alapján).

4.4. Szennyvízhálózat

Gyűjtése zárt rendszerű szennyvízgyűjtőkben történik.

4.5. Elektromoshálózat

Közüzemi vezetékes villanybekötés és villamos energiaellátás, napelemes rendszer kiépítése már megtörtént.



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

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

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

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

Jelmagyarázat:

+1 = kedvező környezeti hatás, változás

0= nincs környezeti hatás, változás

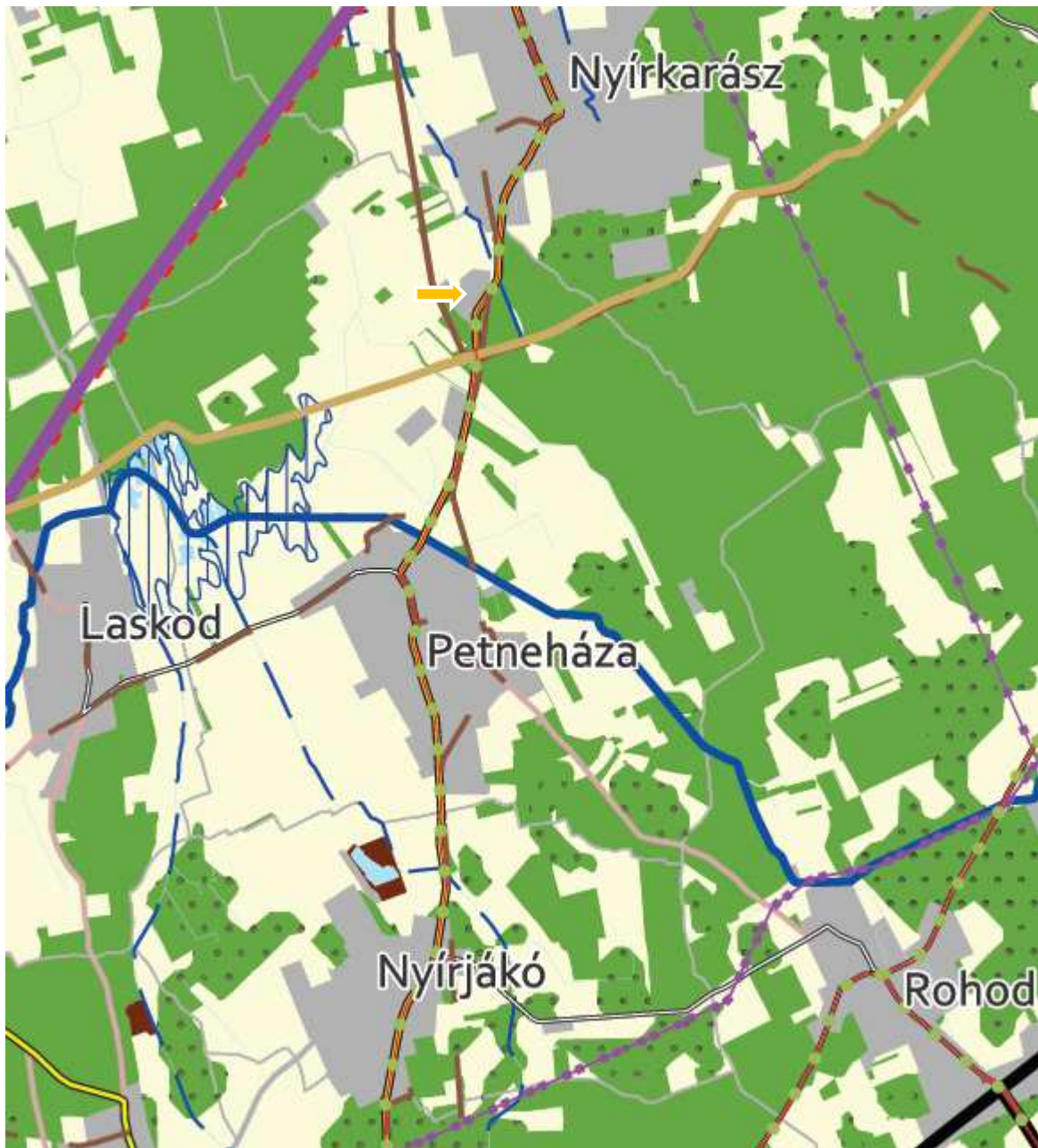
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

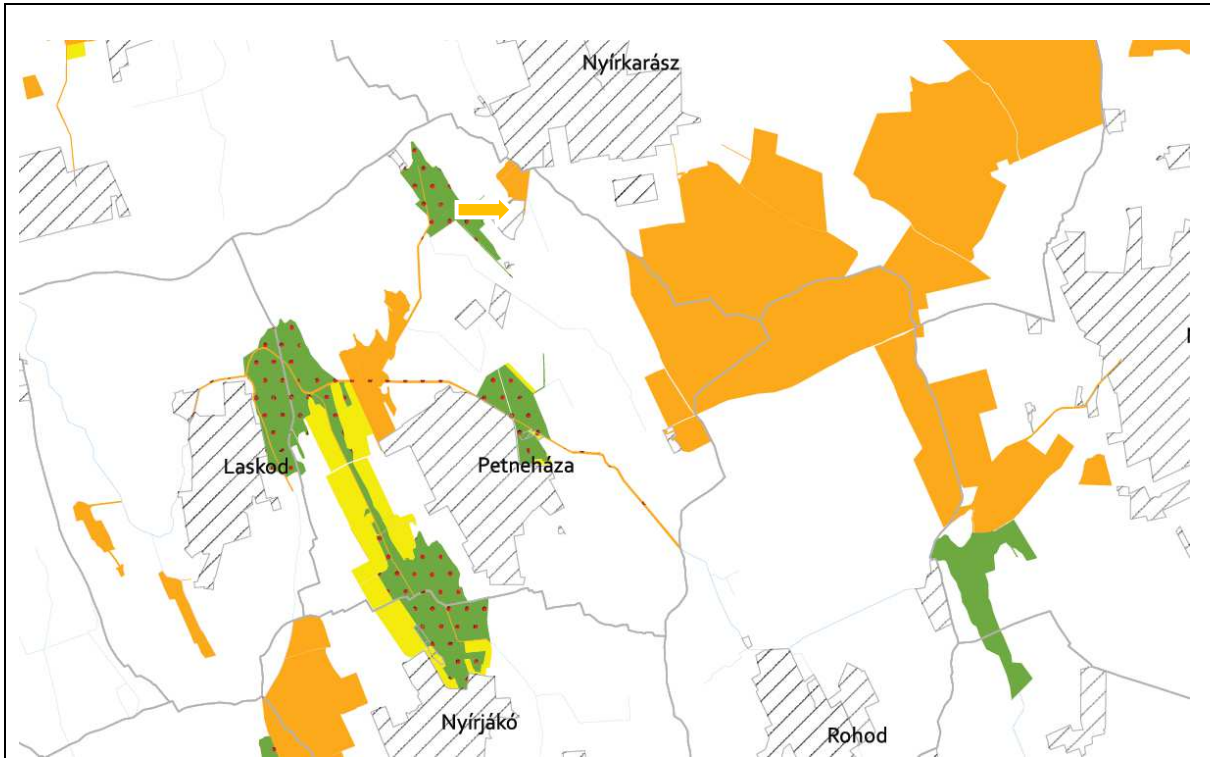
Szabolcs-Szatmár-Bere megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

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

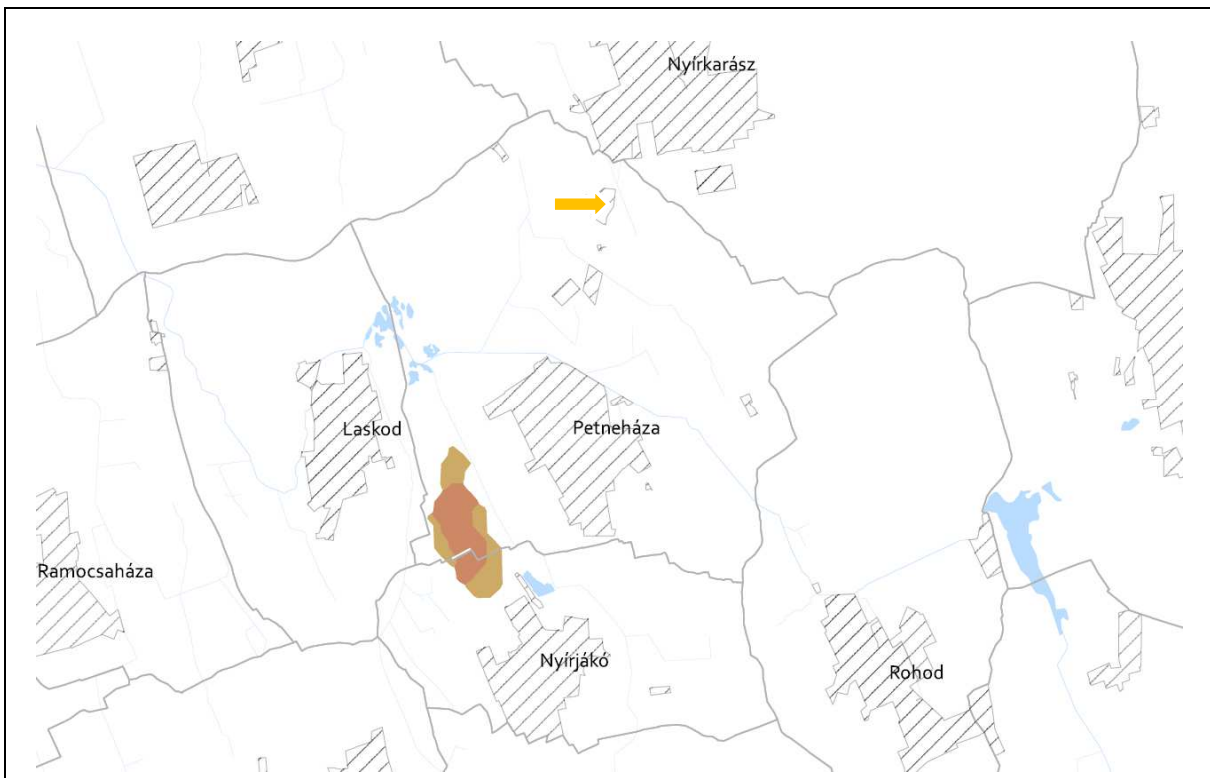
Az Ország Szerkezeti Terve



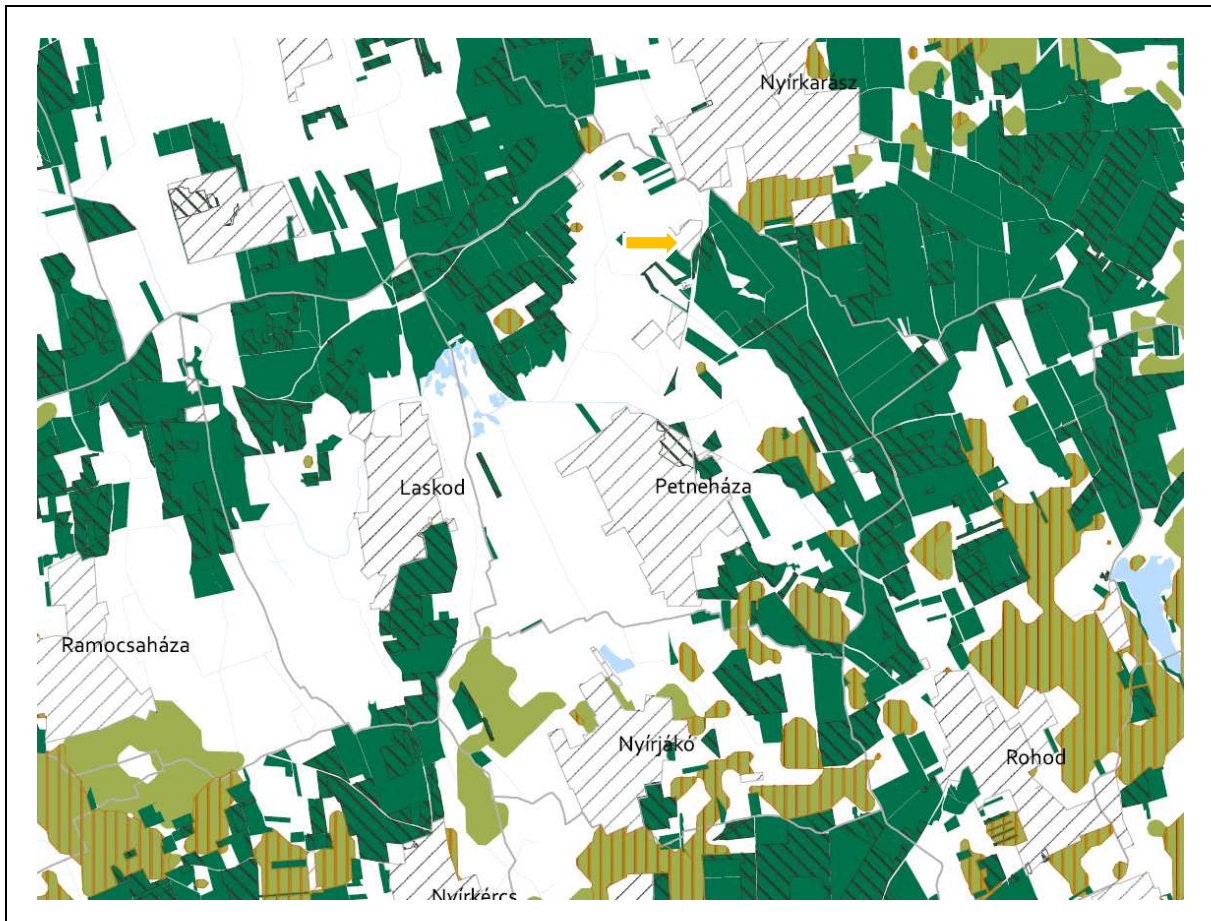
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



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

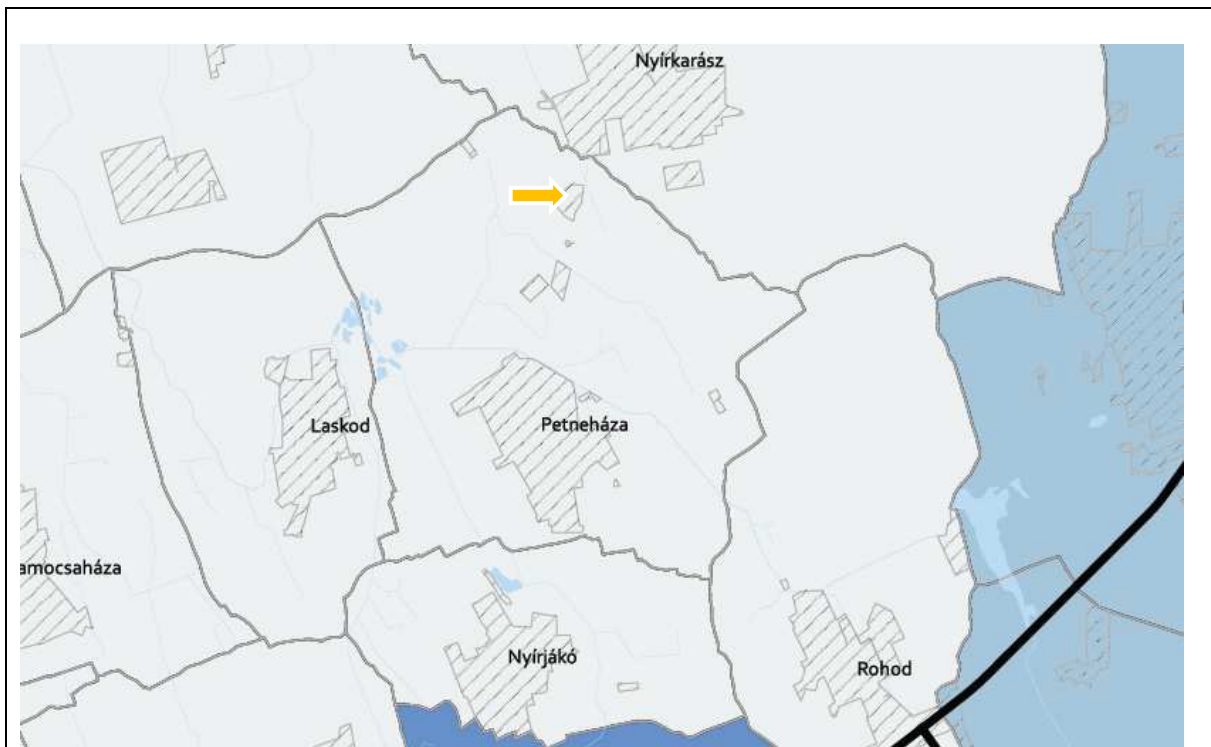


- 10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- 11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

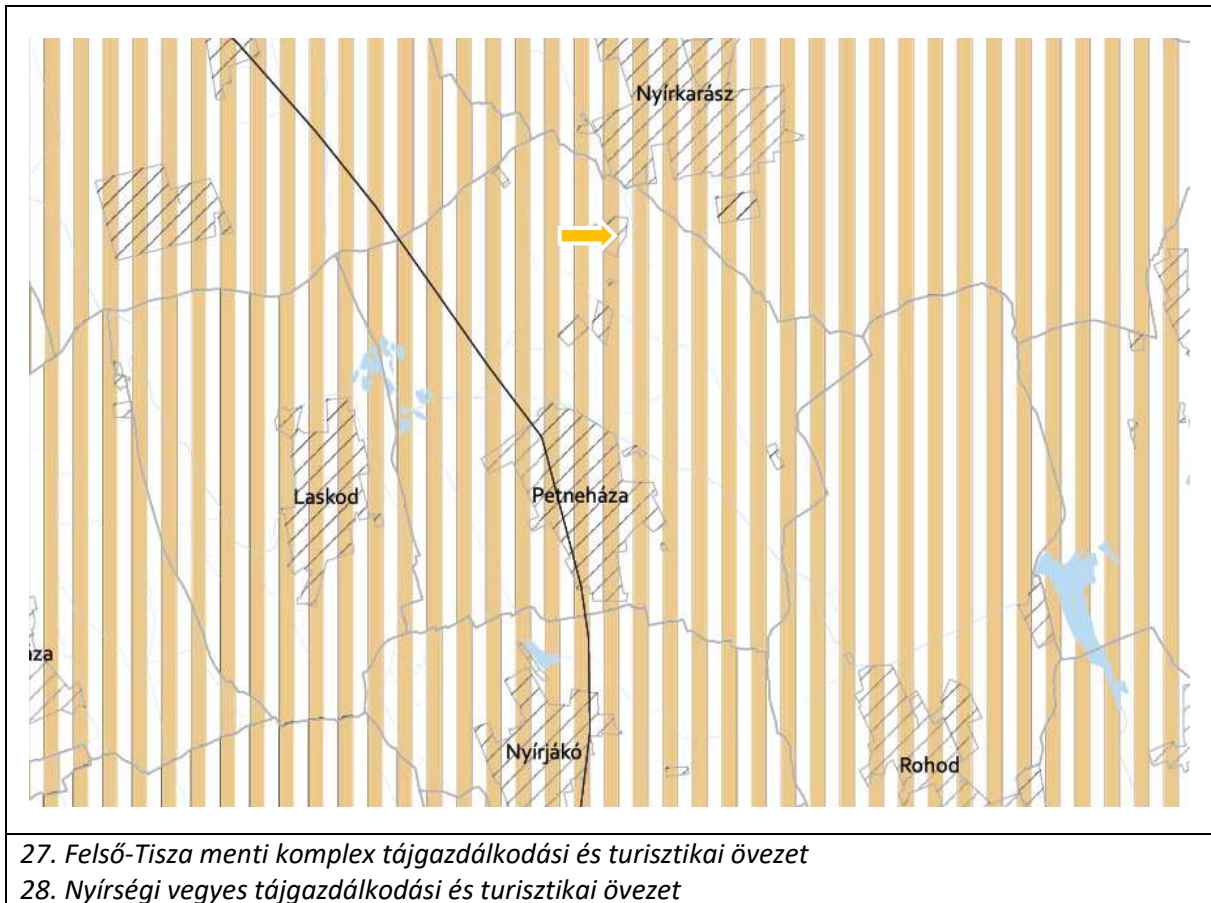


12. Erdők övezete

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezet



23. Tervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A fejlesztés Petneháza Község 091/9 hrsz-ú külterületi ingatlanon tervezett. A panírozott és félkész hústermékeket előállító élelmiszeripari üzemet, a területén meglévő iroda és szociális épületrész, valamint a meglévő üzemépület közötti területen található épületrészek lebontását követően létrejövő területrész teljes beépítésével és dél-keleti (utcafronti részen) egy cca. 42,0 m magas magasraktár és kiszolgáló épületrész építésével kívánják bővíteni, fejleszteni.

Az országos ökológiai hálózati területtel közvetlenül nem határos a módosítandó terület mely jelenleg különleges mezőgazdasági üzemi terület-felhasználású/építési övezeti besorolás. Közvetlenül a területrész nem áll természetvédelmi besorolás alatt.

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

7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az építési övezet előírásaira vonatkozó módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. Az ipari gazdasági terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni, valamint a szomszédos beépítésre szánt területek ugyanazon építési övezetbe kerülnek átsorolásra az üzem kiszolgálása miatt (csatlakozó rendeltetések). A fejlesztés által igényelt előírások (nincs természetvédelmi terület érintettsége, biológiai aktivitás érték kompenzáció nem szükséges, ...stb.) teljesíthetőek, a kiválasztott ingatlanokon belül kialakításra tervezett „*ipari gazdasági terület*” kijelölésével:

- az ipari gazdasági területekre vonatkozó normatív előírások paraméterei a jogszabályi keretek között határozható meg;
- az építési övezet határán – a tájba illesztés biztosítására – fasor kialakítása szükséges;
- a meglévő és tervezett rendeltetésekhez korlátozó védelmi övezet kijelölés a nem szükséges;
- a magasraktár egyedi magassága az épület tömeggel egyben kezelhető átlagos magassági érték képezhető;

A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

„26/A. §

„Gip*” jelű gazdasági építési övezet előírásai

(1) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség.

(2) Az építési övezetben az ipari, energiaszolgáltatói, településgazdálkodás és mindezek kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

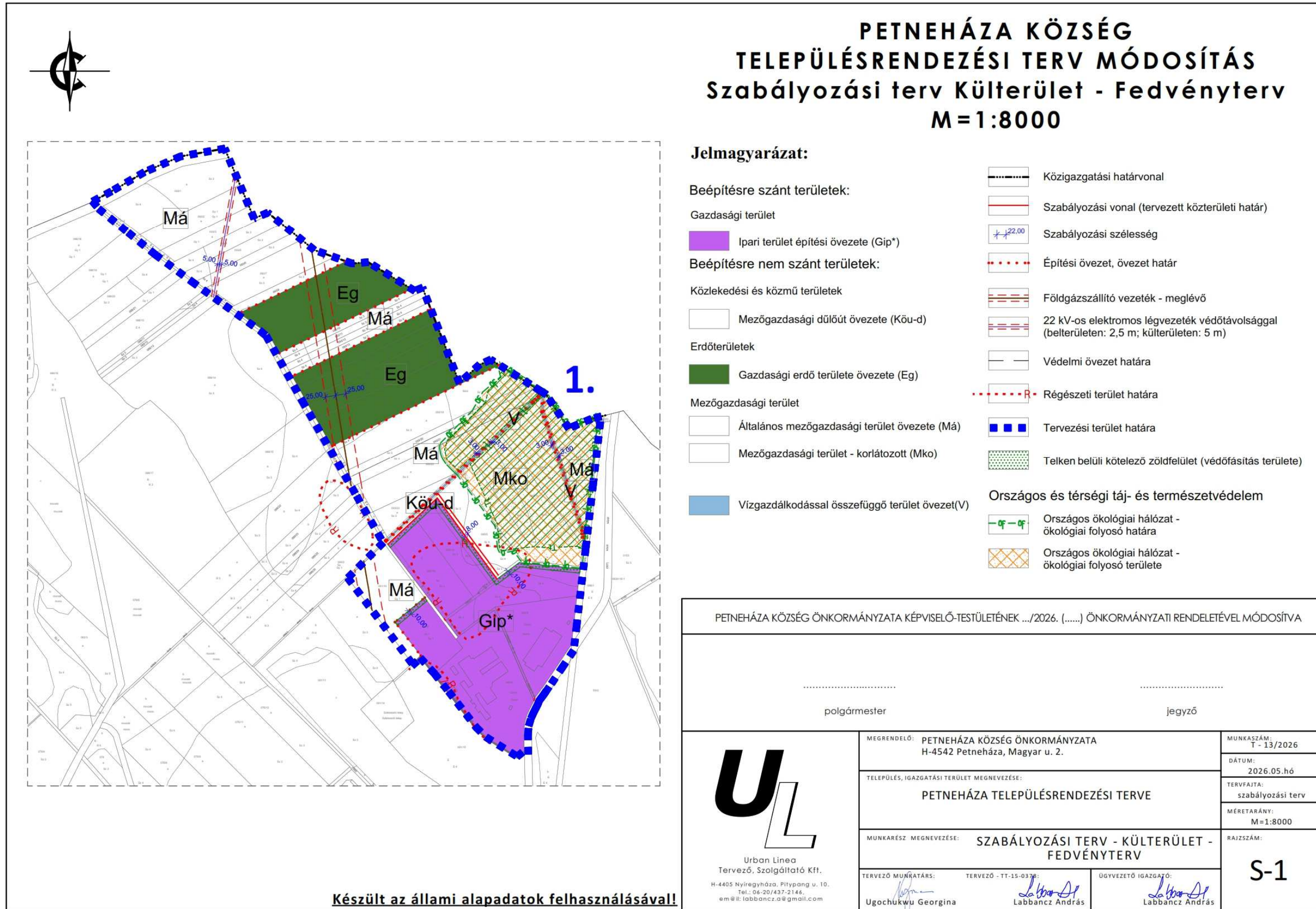
A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség.

(3) Az építési övezetben szabadonálló beépítési mód mellett 2000 m² legkisebb építési telek alakítható ki. Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 20,0 m, a legnagyobb beépítettség 50 %, illetve a legkisebb zöldfelületi mutató 20 % lehet. A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

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

(4) Az építési övezetben az előkert mérete 10,0 méter, az oldalkert legkisebb mérete 4,0 méter”.

A szabályozási terv módosításának tervezete



8. NYILATKOZATOK

8.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A hatályos területrendezési tervek által támasztott követelmények a településrendezési eszközök tervezett módosítása során maradéktalanul teljesülnek. (Térségi szerkezeti terv szerinti települési térség, mezőgazdasági térség és települési térség)

8.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

Negatív előjelű biológiai aktivitási érték változás a módosítás során nem jön létre.



.....
Labbancz András
okl. településmérnök

9. ÖSSZEGZÉS

A tervezett új ipari gazdasági terület („Gip*”) kijelölése kompenzációs területek biztosítását nem igényli. A kijelölés alapvető feltétele az, hogy a BAE érték a módosítás során nem változik.

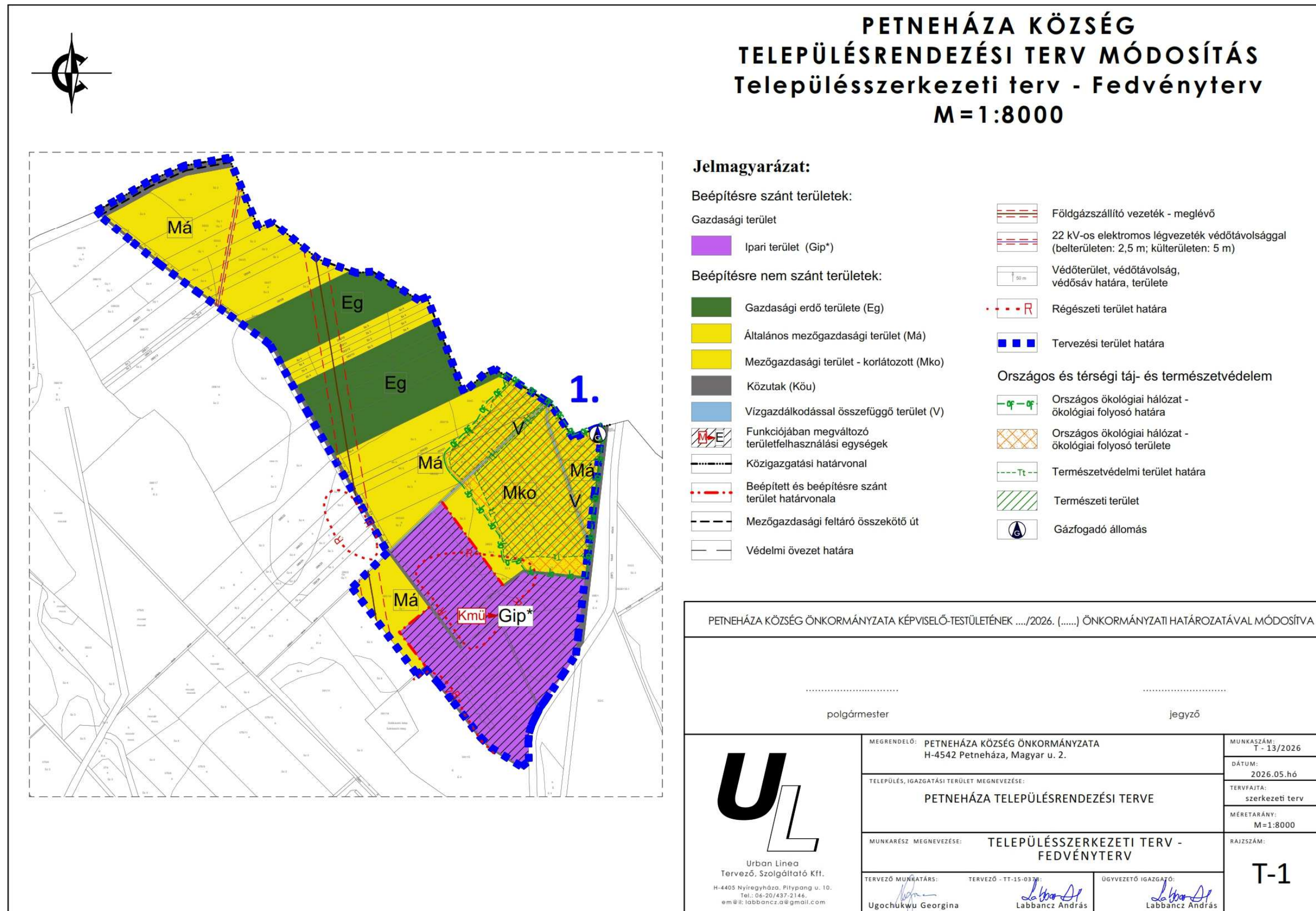
A Petneháza/Nyírkársz közigazgatási határától számítva 250 méteren belül nem jelölhető ki, továbbá már meglévő szomszédos mezőgazdasági üzemi területek teljes kiterjedésükben az újonnan létrehozott gazdasági terület építési övezetébe kerül átsorolásra.

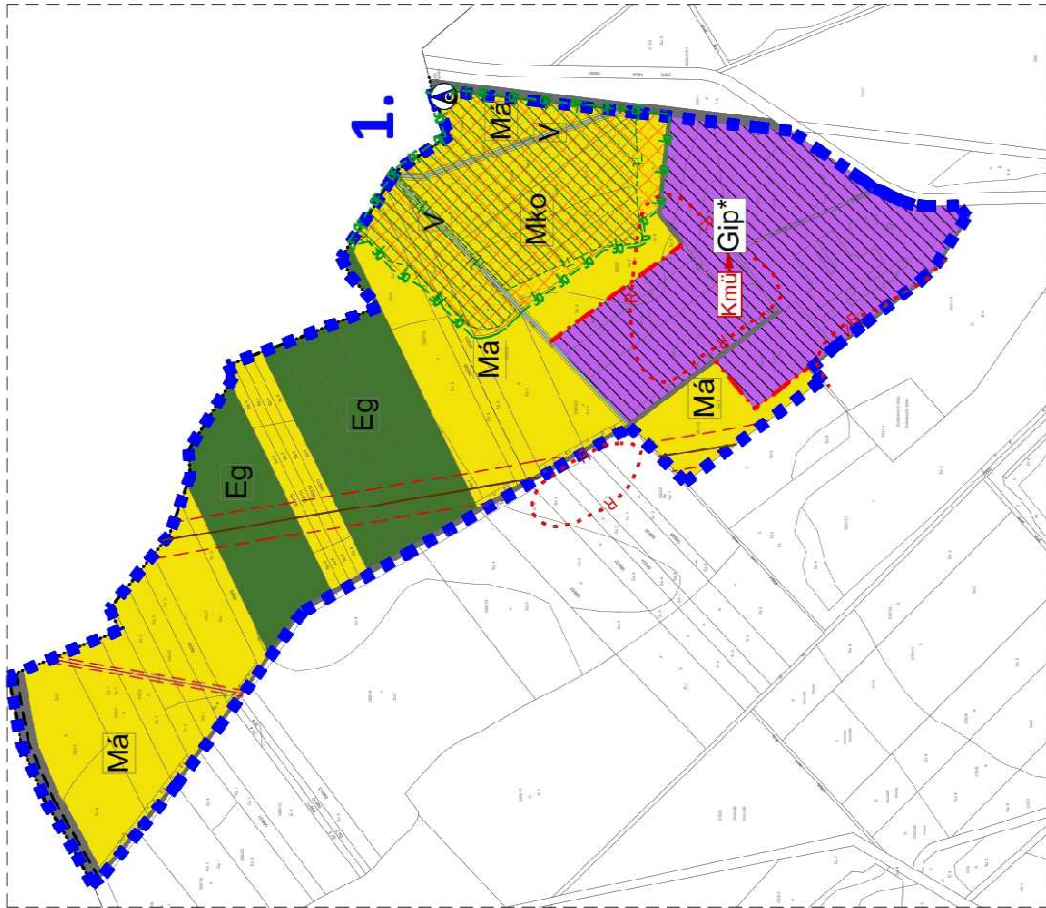
Az átsorolás (091/9, 091/17, 095/5, 095/18, 095/16-17, 095/14, 095/4 hrsz-ek) alapvető feltétele az, hogy védelmi zóna a rendeltetésből adódóan - meglévő vagy tervezett – nem korlátoz beépítésre szánt területeket Petneháza és Nyírkársz vonatkozásában. Másik fontos feltétel az, hogy a településen ne legyen olyan kijelölt és még igénybe nem vett gazdasági terület, ahol a fejlesztés megvalósulhatna, jelen tervezett módosítás során nem releváns kérdések.

A módosítással tervezett területek műszaki infrastruktúrával közvetve és közvetlenül érintett területek. A termőföld és erdő területek nem érintettek.

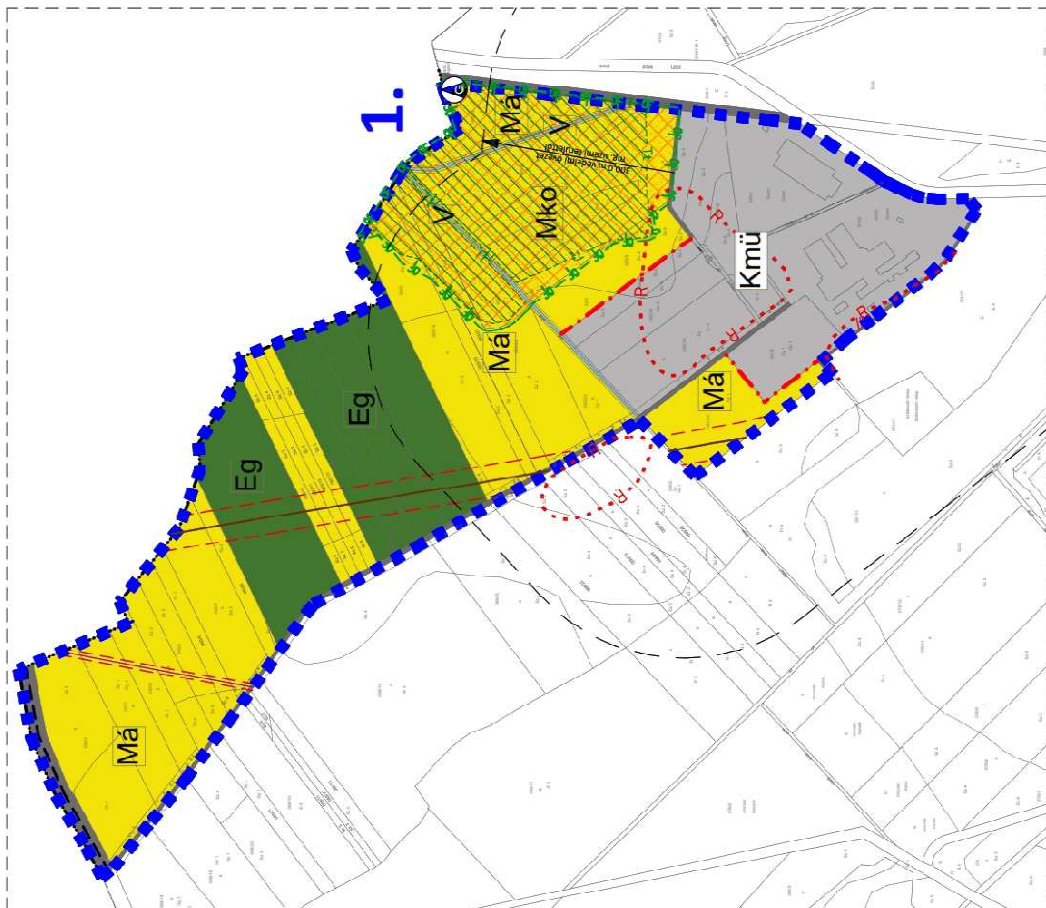
A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.

A településszerkezeti terv módosításának tervezete





Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!

