



Ópályi Község Településrendezési eszközeinek módosításához

Véleményezési
dokumentáció



„Bojler és baromfi
tenyész telep”

Tervező:

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

2025

Ópályi Község Településrendezési eszközeinek
- módosítása a külterületen az 1-es számú terület a belterülettől észak-keletre a 037 hrsz-ú út,
a 041 hrsz-ú út, 049 hrsz-ú telek, 052 hrsz-ú út, a 2-es számú terület a belterülettől dél-
nyugatra a 091 hrsz-ú út, 010/3 hrsz-ú út, 017 hrsz-ú út, valamint a 03/8 hrsz-ú út által közre
zárt területre -

Véleményezési dokumentáció
„Bojler és baromfi tenyésztő telep”

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

Ópályi Község Településrendezési eszközeinek
- módosítása a külterületen az 1-es számú terület a belterülettől észak-keletre a 037 hrsz-ú út,
a 041 hrsz-ú út, 049 hrsz-ú telek, 052 hrsz-ú út, a 2-es számú terület a belterülettől dél-
nyugatra a 091 hrsz-ú út, 010/3 hrsz-ú út, 017 hrsz-ú út, valamint a 03/8 hrsz-ú út által közre
zárt területre -

Véleményezési dokumentáció
„Bojler és baromfi tenyésztés telep”

Tartalomjegyzék

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök	6
1.3.	A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési eljárás típusa	6
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	7
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	7
2.2.	Településszerkezeti terv	9
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	10
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	11
2.5.	Rendezési alapelvek	17
3.	BEAVATKOZÁSI PONTOK ISMERTETÉSE	22
4.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK	24
4.1.	Határozat tervezet	24
5.	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	27
5.1.	A településképi követelmények	28
5.2.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	30
5.3.	Környezetvédelmi alátámasztó munkarész	32
5.4.	Jogszabályi követelményeknek való megfelelés	33
6.	SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK	35
6.1.	A szabályozás kialakítása	35
6.2.	Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései	38
6.3.	Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete	40
7.	NYILATKOZATOK	42
7.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	42
7.2.	A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat	42
8.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA ÉS A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KÖZÖTTI KAPCSOLAT BEMUTATÁSÁRA	43
9.	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS	58

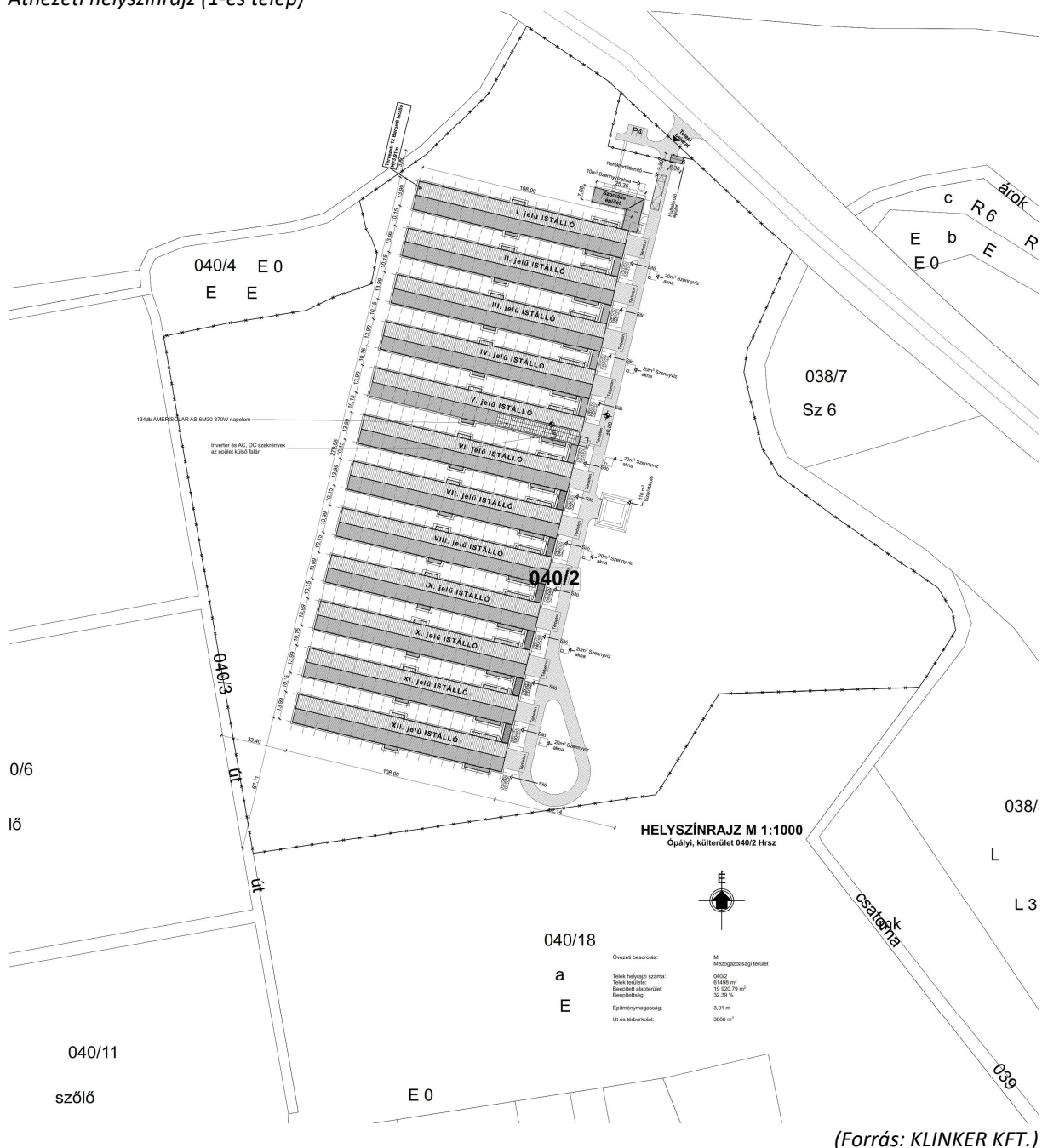
1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Az Ópályi Község 040/2 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építtető (Kotasz Kft.) egy 12 istállós baromfi brojler telepet kíván létesíteni. A belterülettől észak-keletre a 037 hrsz-ú út, a 041 hrsz-ú út, 049 hrsz-ú telek, 052 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően.

A brojler istállók higiéniai (technológiai) folyosóval összekötve kerülnek kialakításra, kapcsolódva a szociális-gazdasági blokkhoz, valamint kialakításra kerülnek még a telepen a kapcsolódó kiszolgáló építmények is.

Átnézeti helyszínrajz (1-es telep)



Ópályi Község 07/3,4,5,6 hrsz-ú külterületi ingatlanokon az építető (Mercurius Commercial Kft.) egy új baromfi tenyész telepet kíván létesíteni. A belterületől dél-nyugatra a 091 hrsz-ú út, 010/3 hrsz-ú út, 017 hrsz-ú út, valamint a 03/8 hrsz-ú út által határolt telektömb területrészt érintően.

Az ingatlanon baromfi istállók és kiszolgáló épületek- építése tervezett. A telepen tervezett új állattartó épületek egymáshoz technológiai-higiéniai összekötő folyosóval kapcsolódnak.

Átnézeti helyszínrajz (2-es telep)



1.2. A hatályos településfejlesztési és rendezési eszközök

A település közigazgatási területére a:

- 67/2004. (VI.22.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Ópályi Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos;
- 16/2004. (V. 22.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Ópályi Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

1.3. A dokumentáció jogszabályi meghatározottságai, a véleményezési 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 68.§-ra figyelemmel a **településrendezési eszköz módosításának egyszerűsített eljárás szerint történik**, mivel:

- a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánította
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése,

az új építési övezet kialakítása során.

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

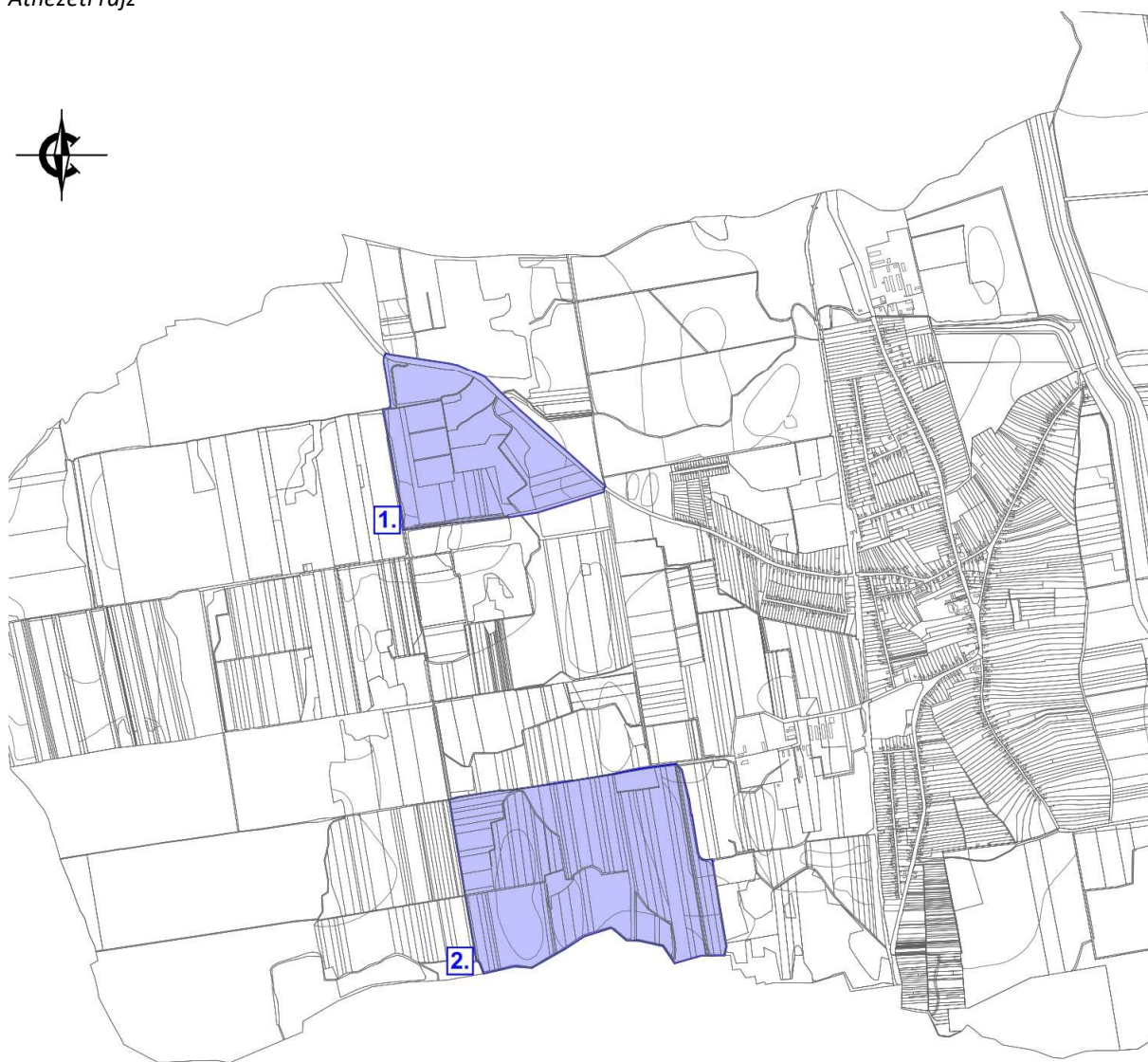
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Ópályi Község az Észak-Alföldi régióban, azon belül Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, Mátészalkai járásban helyezkedik el. Mátészalkától 4 km-re, a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 45 kilométerre. Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 4117-es út, ezen érhető el Mátészalka és Vásárosnamény felől is. Vajával a 4116-os út köti össze.

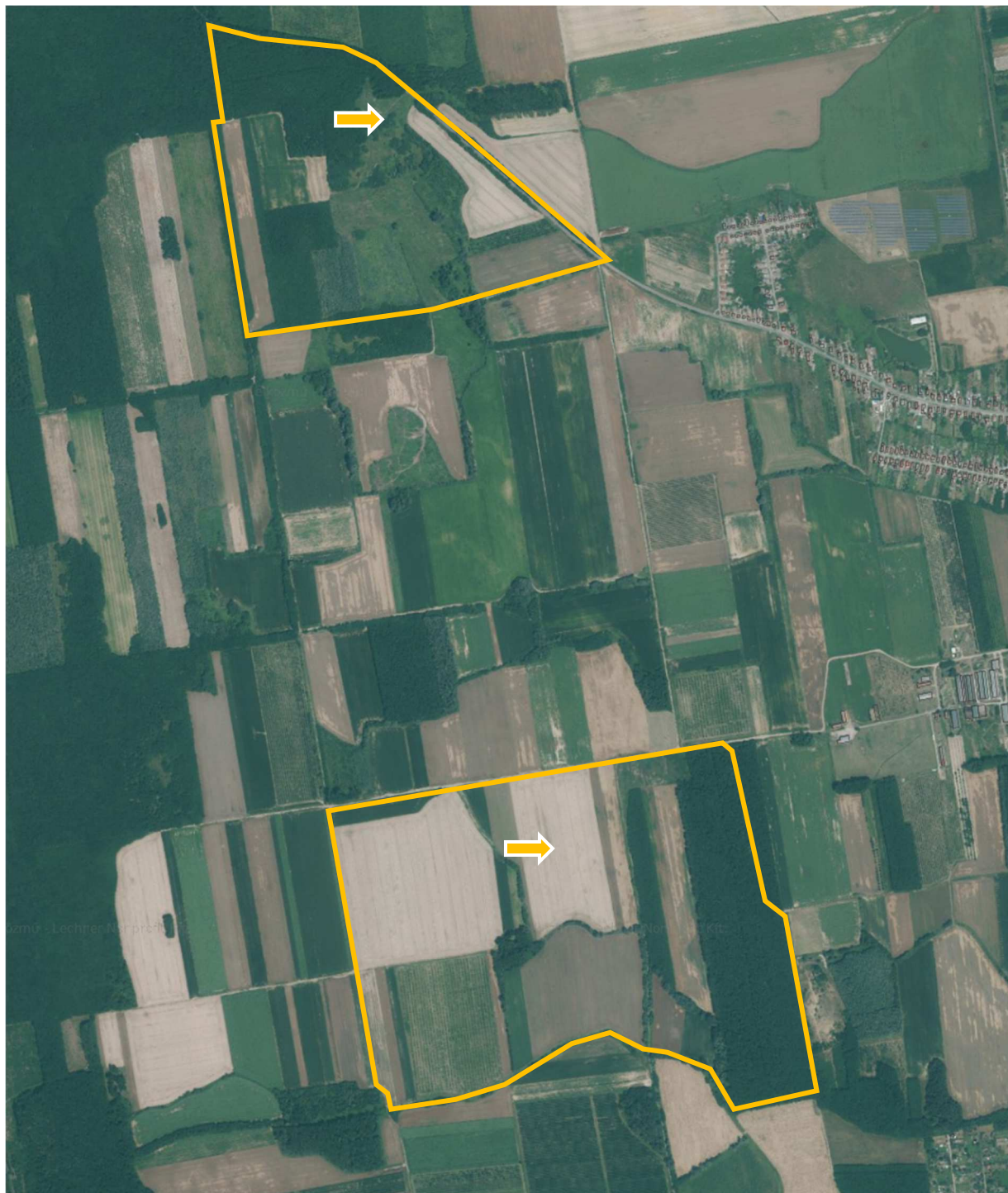
Vonattal elérhető a Mátészalka-Záhony vasútvonalon, a vonal Ópályi megállóhelye a belterület nyugati szél közelében helyezkedik el, nem messze északra a 4116-os út vasúti kereszteződésétől.

Átnézeti rajz



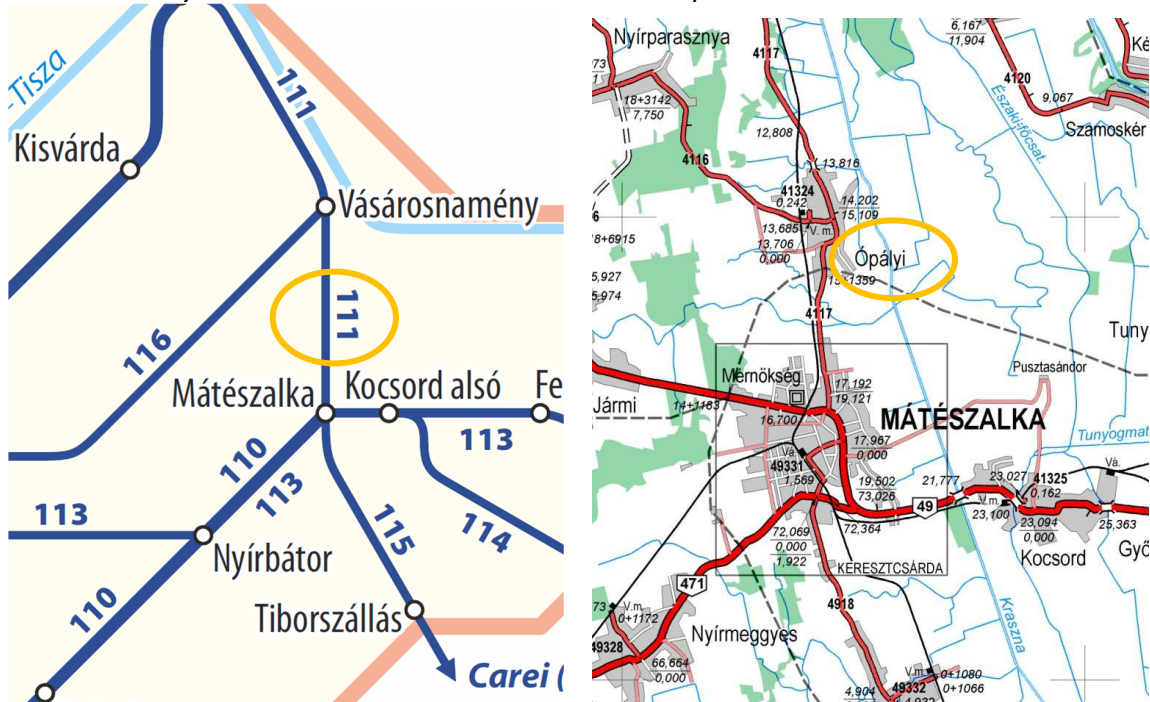
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztések külterületen az 1-es számú terület a belterülettől észak-keletre a 037 hrsz-ú út, a 041 hrsz-ú út, 049 hrsz-ú telek, 052 hrsz-ú út, a 2-es számú terület a belterülettől dél-nyugatra a 091 hrsz-ú út, 010/3 hrsz-ú út, 017 hrsz-ú út, valamint a 03/8 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



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

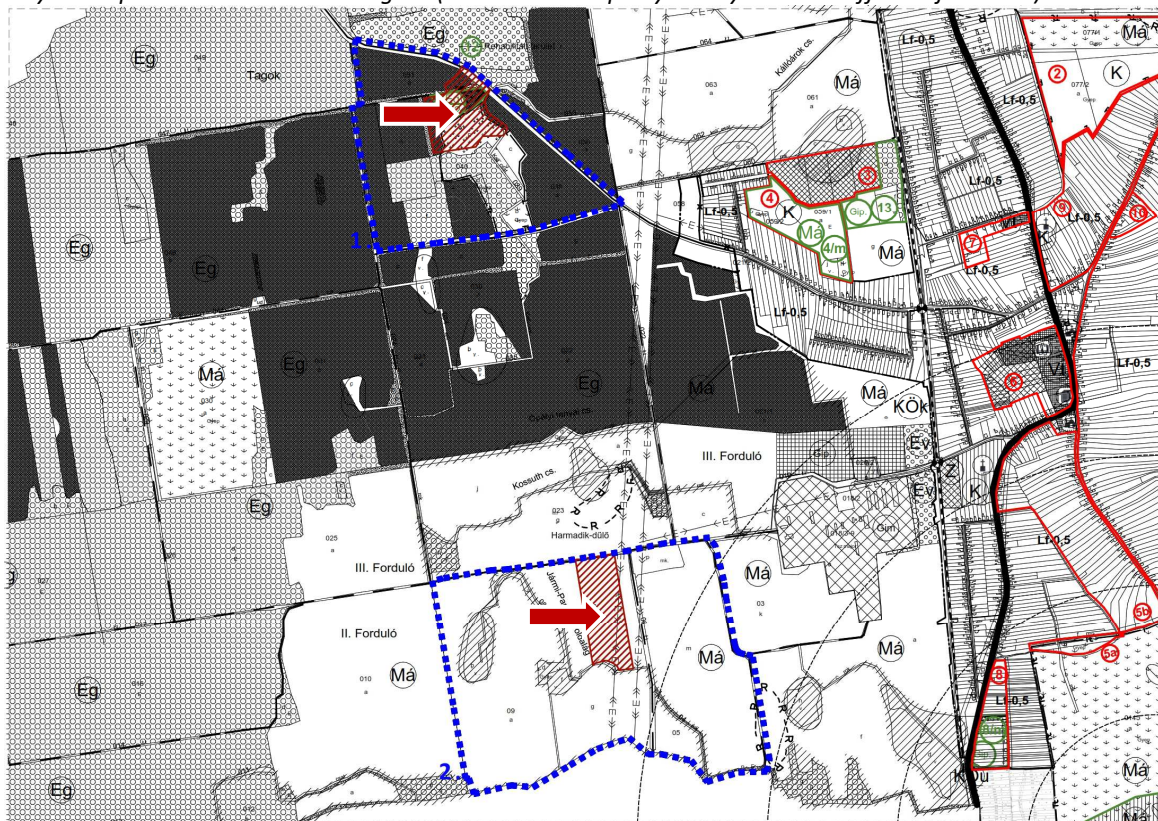
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 67/2004 (VI. 22.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Ópályi Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

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



(Forrás: Ópályi Község Önkormányzata)

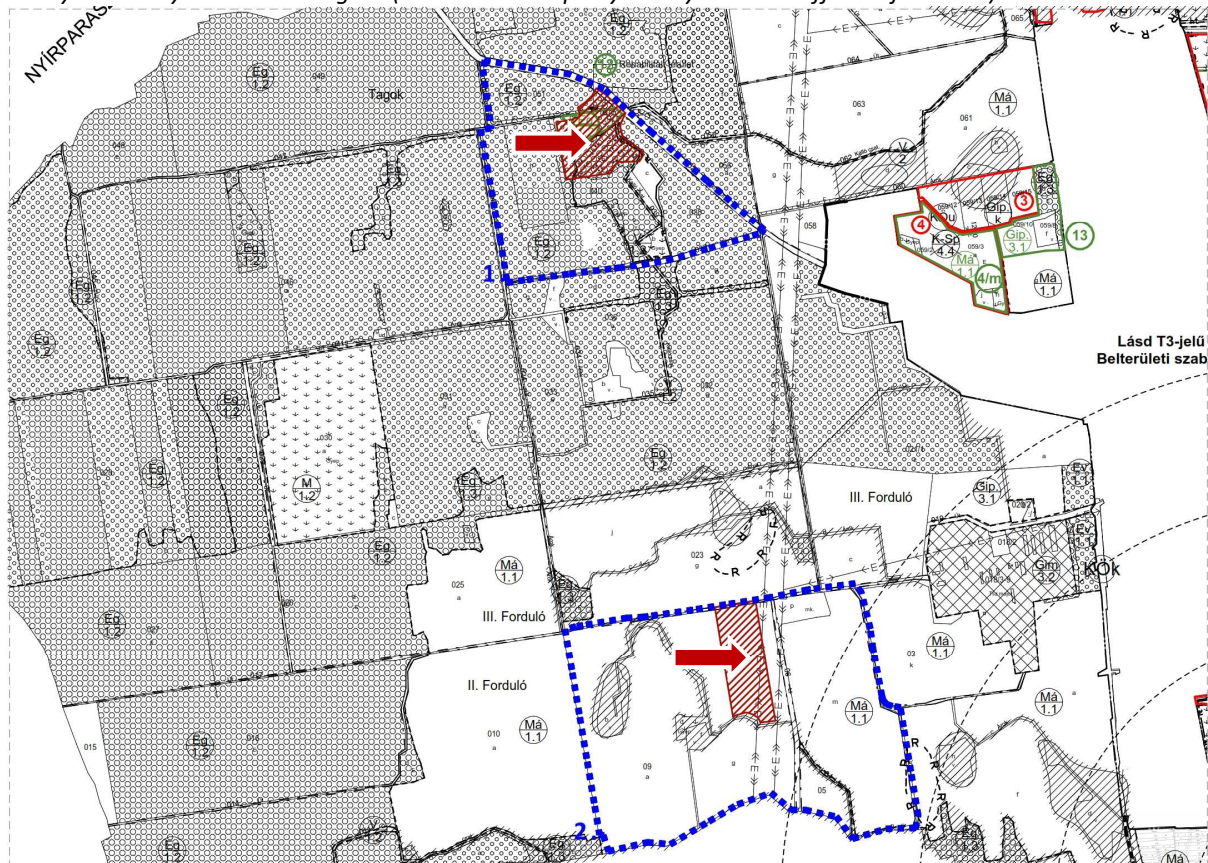
A tervezett fejlesztések beépítésre nem szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- gazdasági erdőterület (Eg)
- mezőgazdasági területen belül – szántó (Má)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 16/2004 (VI. 22.) KT. számú rendelettel jóváhagyott, Ópályi Község Helyi Építési Szabályzata és Szabályozás Terve hatályos.

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



(Forrás: Ópályi Község Önkormányzata)

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

- gazdasági erdőterület övezete (Eg/1.2)
- mezőgazdasági területen belül – szántó övezete (Má/1.1)

A hatályos HÉSZ, övezetre vonatkozó előírásai:

„21. Erdőterületek

21. § (1) Az erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

- a) E/ 3.1 Védelmi erdősáv,
- b) E/ 1.2. Gazdasági erdő,
- c) E/ 1.3 Ligetes, turisztikai erdő.

(3) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. §. (3) és (4) bekezdés szerint.

(4) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Bármilyen termőföld más célú engedélyezéséről jogerős ingatlanügyi hatósági határozat szükséges.

22. Mezőgazdasági területek

22. § A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódik:

- a) M/1 mezőgazdasági területen belüli szántó: beépítés nem engedélyezhető,*
- b) M/2 mezőgazdasági területen belüli gyeperő, legelő: az övezetben épület nem építhető, az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, valamint fedett-nyitott szén építhető, csak természetes anyagokból,*
- c) M/3 mezőgazdasági területen belül kert: beépítés nem engedélyezhető,*
- d) M/4 mezőgazdasági területen belül gyümölcsös: beépítés nem engedélyezhető,*
- e) M/5 mezőgazdasági területen belül mocsár, morotva, vízállásos nádas: beépítés nem engedélyezhető.”*

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/>)

2.4.4. Jogsabályi előírások

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

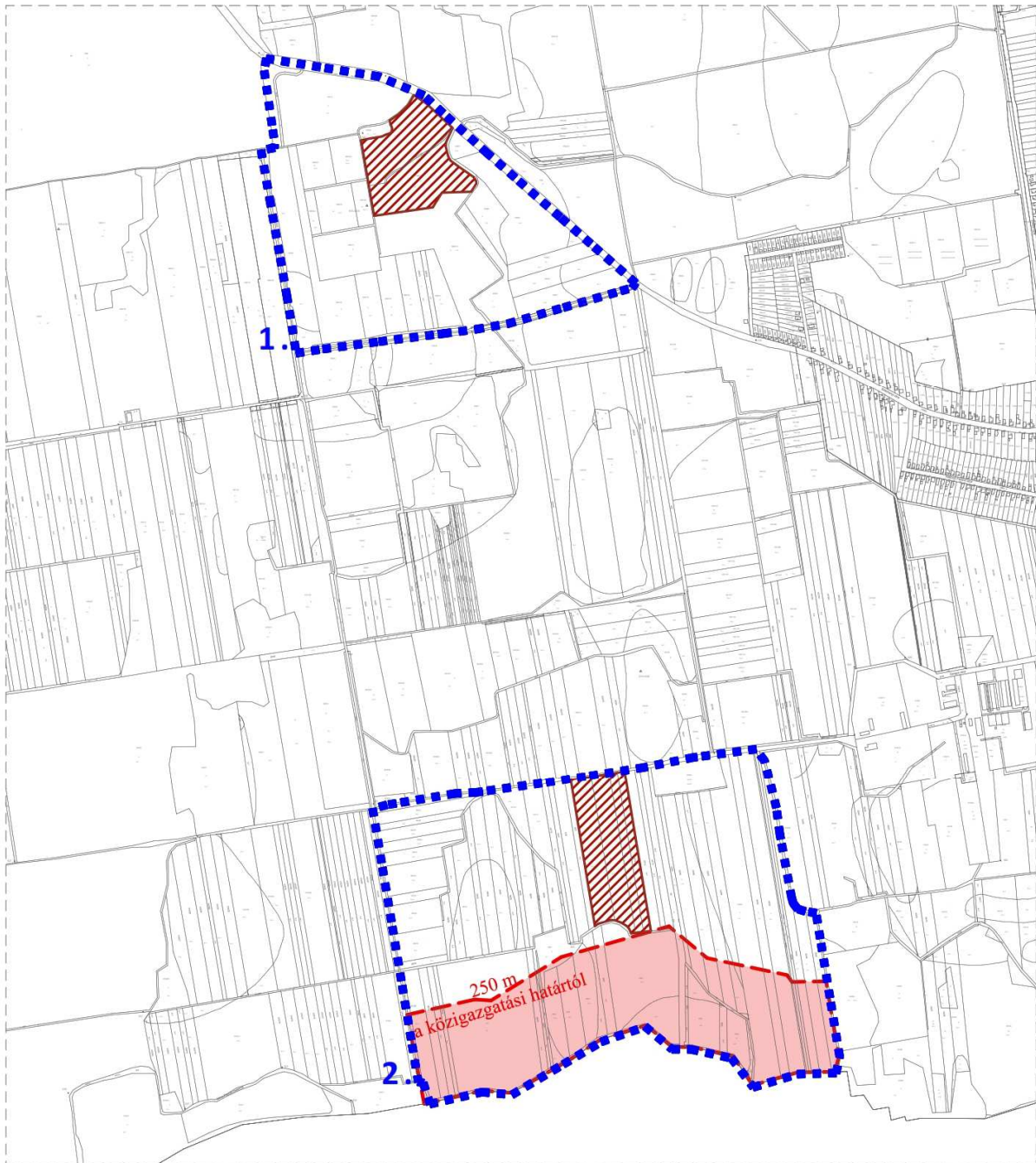
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület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

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



(Forrás: saját szerkesztés)

2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

A 07/3,4,5,6 hrsz-ekre tervezett teleptől délre Mátészalka város közigazgatási területe csatlakozik a település határához. Sem a tervezett teleppel érintett tervezési terület szomszédságában, sem a telephez tartozó 300,0 méteres védelmi övezetben beépítésre szánt terület-felhasználás nem található.



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.”

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

	Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Kompenzáció joghely alapja	Kompenzációs küszöbérték mérete (ha)	Kompenzációs terület mérete (ha)
beépítésre szánt terület(ek)	040/2 07/3-6	mezőgazdasági területen belül - szántó	9,24	12.§ (3) b)	15,64	-
		gazdasági erdő	3,27	12.§ (2)		
kompenzációs terület(ek)	03/47-55	mezőgazdasági területen belül - szántó	17,48	OEA	-	17,48

2.5.2. 2023. évi C. törvény a magyar építészetről

„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 nem található.

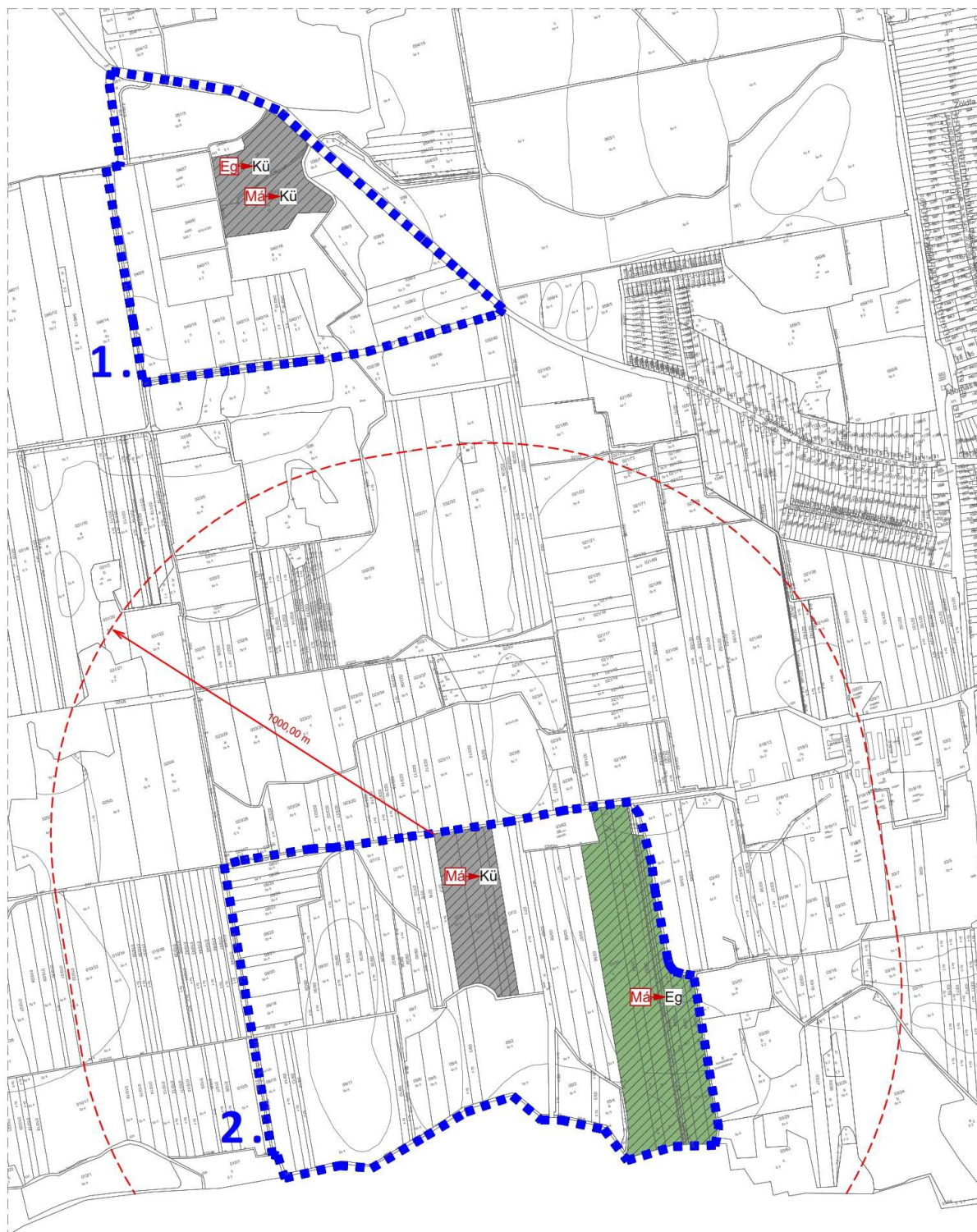
Módosításra tervezett terület	Jelenlegi terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték	Tervezett terület-felhasználás	Mérete (ha)	Aktivitás érték
040/2 07/3-6	mezőgazdasági területen belül - szántó	9,24	-34,19	mezőgazdasági üzemi	12,51	+8,76
	gazdasági erdő	3,27	-29,43			
03/47-55	mezőgazdasági területen belül - szántó	17,48	-64,68	gazdasági erdő	17,48	+157,32
		29,80	-128,30		29,80	+166,08

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 biztosítani 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 kötőtpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendelet, 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 nem történik.

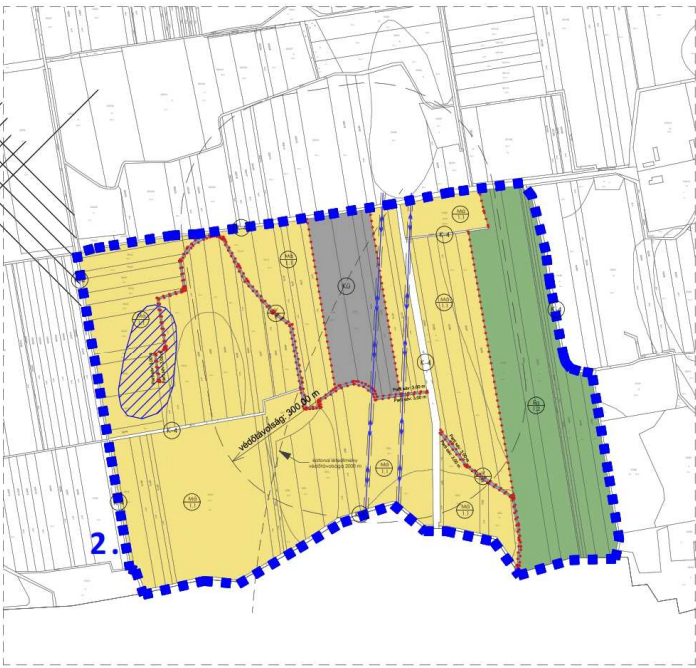
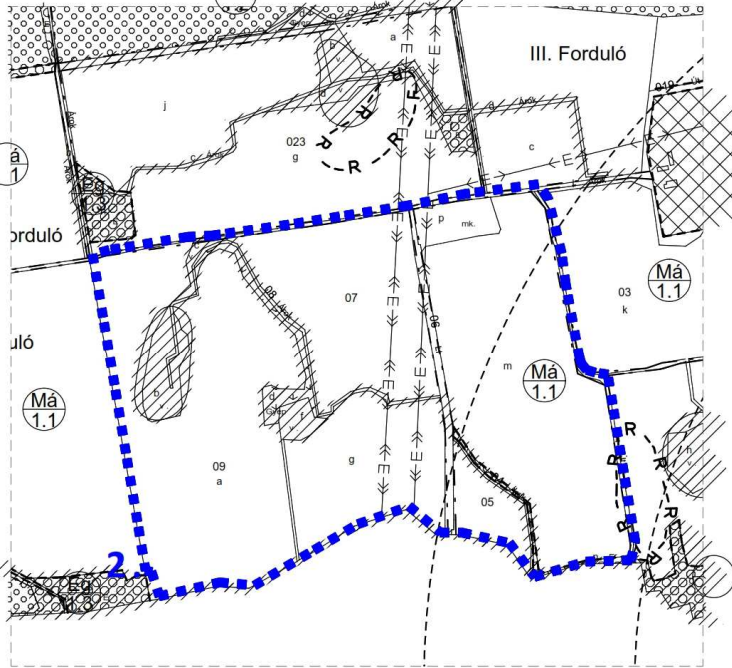
Ópályi Község Településrendezési eszközeinek módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



(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 belterülettől észak-keletre a 037 hrsz-ú út, a 041 hrsz-ú út, 049 hrsz-ú telek, 052 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása.	- agyaggödör - vízállásos terület	- mezőgazdasági területen belül – szántó (Má) - gazdasági erdőterület (Eg)	2,87 3,27	10,62 29,43	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü)	6,14	4,30	-
						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 felméréseivel készült a dokumentáció.			
							A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: a településrendezés 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 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 biztosított.			
							A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezik.			

	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
2.	Külterületen a belterülettől dél-nyugatra a 091 hrsz-ú út, 010/3 hrsz-ú út, 017 hrsz-ú út, valamint a 03/8 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.	Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása. Kompenzációs terület biztosítása az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint.	- szántó (Sz4) - erdő (E2)	- mezőgazdasági területen belül – szántó (Má)	23,66	87,54	- különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü) - gazdasági erdőterület (Eg)	6,37 17,48	4,46 157,32	-
 Hatályos terv részlete!Módosított terv részlete!						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 településfejlesztés 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.			

4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK

4.1 Határozat tervezet

**Ópályi Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (.....) KT. számú határozata**
a 67/2004. (VI.22.) Kt. számú határozattal elfogadott
Ópályi Község településszerkezeti tervének és leírásának módosításáról

A Képviselő testület

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,

2026. napjával módosítja Ópályi Község településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **67/2004. (VI.22.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**

a) Külterületen belterülettől észak-keletre a 037 hrsz-ú út, a 041 hrsz-ú út, 049 hrsz-ú telek, 052 hrsz-ú út által határolt területen területet érintően,

b) Külterületen a belterülettől dél-nyugatra a 091 hrsz-ú út, 010/3 hrsz-ú út, 017 hrsz-ú út, valamint a 03/8 hrsz-ú út által határolt területen területet érintően,

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

A terv leírása szerinti mértékben általános mezőgazdasági terület, valamint gazdasági erdőterület, módosul különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi és gazdasági erdőterület terület-felhasználásra.

1. számú melléklet: T-2 rajzszámú, T-17/2025 munkaszámú tervlap

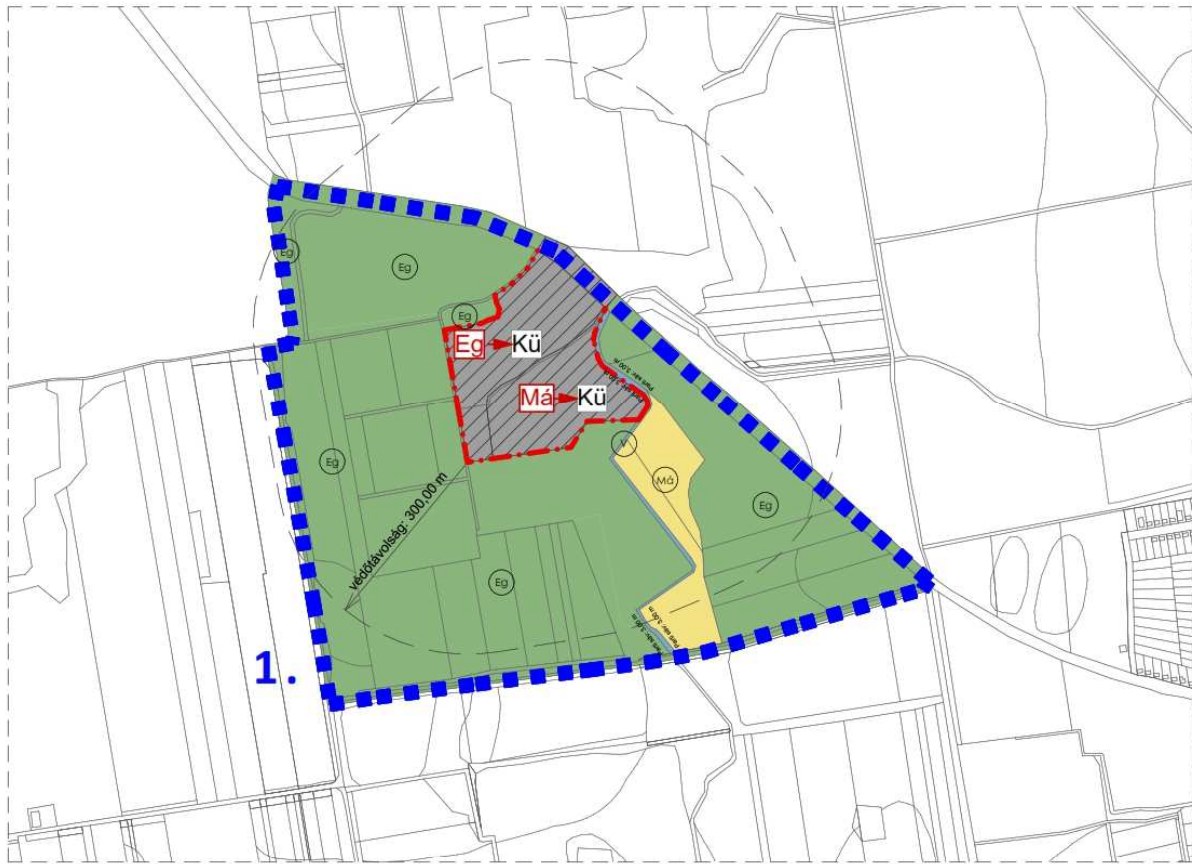
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Ópályi, 2026 hó nap

Dr. Bálint Albert
polgármester

Dr. Zolcsák Dóra
jegyző



Ópályi Község Településrendezési Terv Módosítás

Településszerkezeti terv - Fedvényterv

M=1:10 000



Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

Kü Különleges terület (K)
- Mezőgazdasági üzemi terület (Kü)

Beépítésre nem szánt területek

Eg Gazdasági erdőterület

Má Mezőgazdasági területen belül - szántó

V Vízgazdálkodási területen belül többcélú csatorna

Beépített és beépítésre szánt terület határa

Védőtávolság

Elektromos vezeték és védőtávolsága
külsőterületen 10-10m,
belsőterületen: 5-5m

Tervezési terület határa

Funkcióegységekben megváltozó területfelhasználási



Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancaz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ: ÓPÁLYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
H-4821 Ópályi, Szent II. János Pál tér 6.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:

ÓPÁLYI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV -
FEDVÉNYTERV

TERVEZŐ MUNKAÉRTÉSE:
Ugochukwu Georgina

TERVEZŐ - TT-15-0376:
Labbancaz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:
Labbancaz András

MUNKASZÁM:
T-17/2025

DÁTUM:
2025.07.hó

TERVFAJTA:
szerkezeti terv

MÉRETARÁNY:
M=1:10 000

RAJZSZÁM:

T-2

2. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati határozathoz
A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás kiegészül a III/A „Területfelhasználást érintő beavatkozások” fejezet előírásaival:

„III/A fejezet

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

- *Mezőgazdasági területen belül – szántó területből különleges beépítésre szánt üzemi terület kialakítása (040/2 hrsz-ú és a 07/3-6 hrsz-ú telkek)*
Terület mérete: 9,24 ha
- *Gazdasági erdő területből különleges beépítésre szánt üzemi terület kialakítása (040/2 hrsz-ú telkek)*
Terület mérete: 3,27 ha
- *Mezőgazdasági területen belül – szántó területből gazdasági erdőterület kialakítása (03/47-55 hrsz-ú telkek)*
Terület mérete: 17,48 ha”

A Leírás kiegészül a III/B „Településszerkezeti tervlap megállapítása” fejezettel:

„III/B fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-1/m₃ jelű igazgatási területre készült Településszerkezeti tervet a T-17/2025 munkaszámú T-2 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. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Ópályi Község Önkormányzata képviselő-testületének 22/2017. (XII.29.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetők 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.

17. A beépítésre nem szánt településképi szempontjából meghatározó területekbe ékelődő állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági üzemi, különleges, valamint tanya területekre vonatkozó külön szabályozások

21. § (1)

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

(3) 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.

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

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

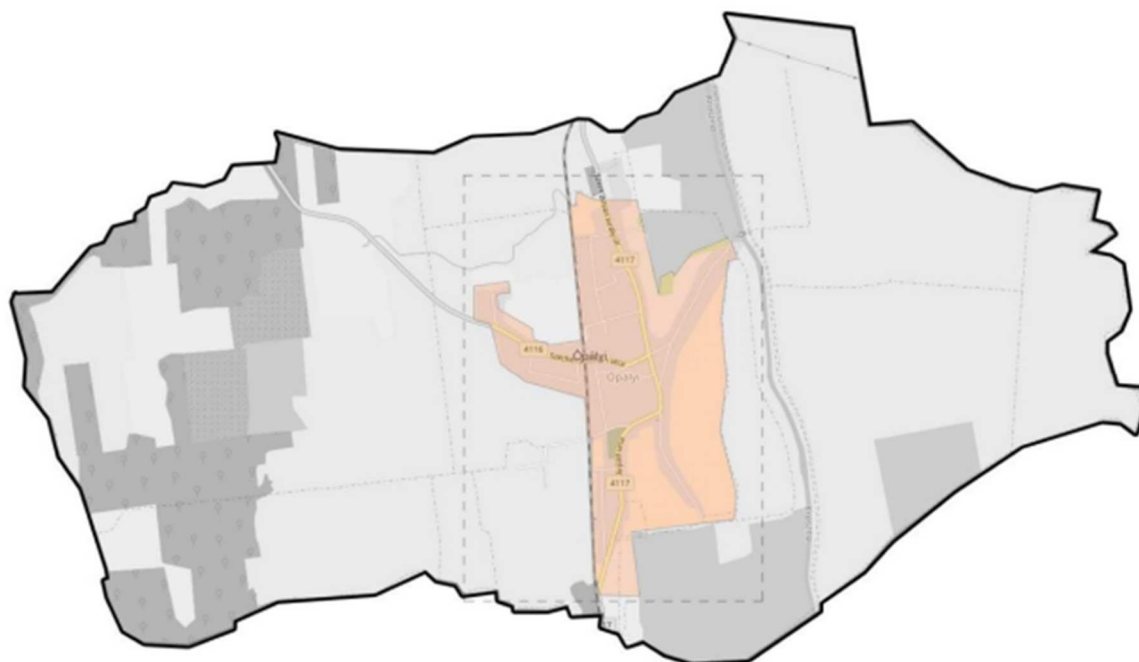
22. § (1) Tájképet zavaró építménynek számítanak, ezért itt nem helyezhetők el azok az építmények, melyek a táj jellegéhez nem igazodó karakterűek.

(2) Az épületek homlokzata világos, paszellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek az élénk színek, az okkersárga, a lila, a kék színezések.

(3) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet zavaró fényhatást okozó tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt felület alkalmazható.

(4) Épületeken újonnan parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható kültéri egysége az épület homlokzatával összhangban kialakított takarás nélkül nem helyezhető el.”

1. melléklet a 22/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelethez



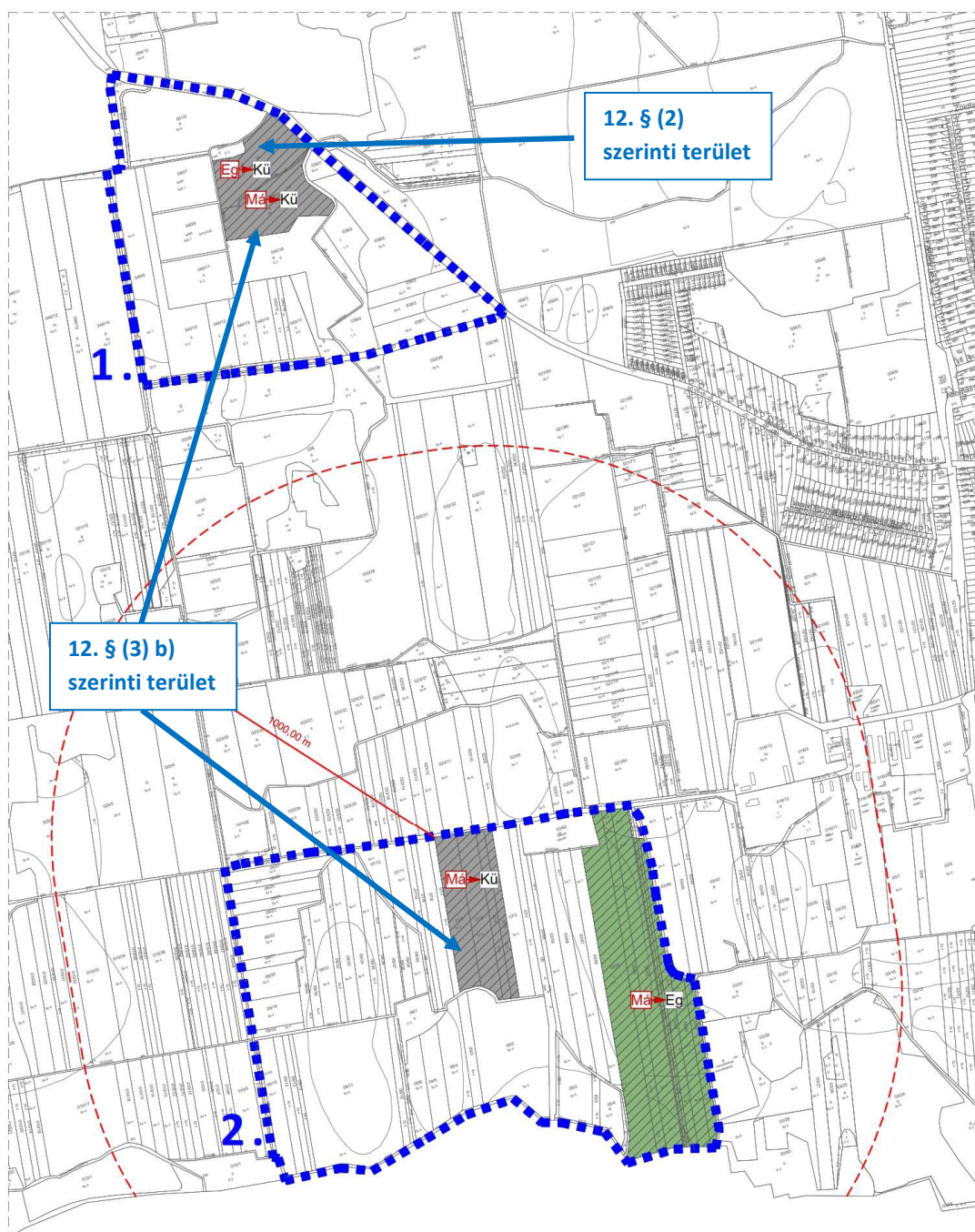
-  Település belterület
-  Külsőterület és egyéb terület - Településképi szempontból egyéb terület
(kivéve az országos jogszabályok által védett területek)

5.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

(1. és 2. beavatkozási pontra vonatkozóan)

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 délről Ópályi/Mátészalka közigazgatási határhoz cca. 260 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 igénybevételre került 3,27 ha gazdasági erdőterület (Eg). Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü). A módosítás során: - +3,27 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - +17,48 ha új erdőterület jön létre a területtől számított 1000,0 méteren belül, de nem csatlakozva közvetlenül ahhoz Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 125%-os erdőterület kompenzáció küszöbértéke: 4,09 ha A 17,48 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (4,09+11,55) ezért a feltétel teljesül.
(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 3,27 ha gazdasági erdőterület, valamint 9,24 ha mezőgazdasági területen belül – szántó. 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 9,24 ha mezőgazdasági területen belül – szántó terület (Má) Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü). A módosítás során: - +9,24 ha új beépítésre szánt terület alakul ki beépítésre nem szánt területből; - +17,48 ha új erdőterület jön létre a területtől számított 1000,0 méteren belül, de nem csatlakozva közvetlenül ahhoz Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 125%-os erdőterületi kompenzáció küszöbértéke: 11,55 ha A 17,48 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (11,55+4,09 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,	A kompenzáció nem zöldterülettel, hanem erdőterülettel történik, ezért a feltétel nem releváns.

hogyan 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.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(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 módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.



(Forrás: saját szerkesztés)

5.3 Környezetvédelmi alátámasztó munkarész

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

5.4. Jogszabályi 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

<i>Építészeti alapelvek</i>	<i>a megfelelés igazolása</i>
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 teletömbön 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 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 fogyatékkal 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 1 db 12 istállós baromfi brojler telepet 40/2 hrsz-ú ingatlanból, valamint egy új baromfi tenyész telepet (07/3-6 hrsz-ú ingatlanból, illetve ezek kiszolgáló infrastruktúrája tervezett kialakítani külterületi területen. Az országos ökológiai hálózati területtel közvetlenül nem határos a kialakítandó területek melyek jelenleg gazdasági erdő és mezőgazdasági általános terület-felhasználású/övezeti besorolás. Közvetlenül a területrészek nem állnak természetvédelmi besorolás alatt. A 40/2 hrsz-ú fejlesztési területet érinti az Országos Erdő Adattár szerinti erdő. 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.

Az övezet / építési övezet módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb 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, Mátészalka város 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;
- az északi (040/2 hrsz-on) telep rendeltetés szerű működéséhez tartozó védelmi övezet csak a település közigazgatási területét érinti;
- a déli (07/3-6 hrsz-on) telep védelmi övezete Mátészalka közigazgatási területére kis mértékben átlóg;
- a védelmi övezetek beépítésre szánt területet nem érintenek, így az elsődleges rendeltetéseket korlátozó következmény nem alakul ki;
- 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:

„(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 20,0 méter lehet.”

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

A hatályos Helyi Építési Szabályzat meglévő előírásainak módosítására tett javaslat:

22. Mezőgazdasági területek

22. § A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódik:

a) ~~M/1~~ **M/1.1** mezőgazdasági területen belüli szántó: beépítés nem engedélyezhető, **A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés és a rendelet közötti ellentét feloldására.**

b) M/2 mezőgazdasági területen belüli gye, legelő: az övezetben épület nem építhető, az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, valamint fedett-nyitott szín építhető, csak természetes anyagokból,

c) M/3 mezőgazdasági területen belül kert: beépítés nem engedélyezhető,

d) M/4 mezőgazdasági területen belül gyümölcsös: beépítés nem engedélyezhető,

e) M/5 mezőgazdasági területen belül mocsár, morotva, vízállásos nádas: beépítés nem engedélyezhető.”

6.2. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ Ópályi Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 16/2004. (V. 22) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése kiegészül az c) pont előírásaival:

1. § (1) E rendelet hatálya Ópályi igazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni, csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi. LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), továbbá az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a:

a) T-2/m3 és T-3/m3 rajzszámú külterületi és belterületi szabályozási tervei (2. melléklet és 3. melléklet),

b) T-11D/2023 törzsszámú S-1 jelű szabályozási fedvényterve (4. melléklet)

c) T-17/2025 munkaszámú S-2 jelű Szabályozási – Fedvényterve (5. melléklet)

és jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével szabad.

2. §. A Rendelet kiegészül a 16/A § előírásaival:

„16/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 20,0 méter lehet.”

3.§ A Rendelet 22.§ a) pontja helyébe a következő lép:

„22. Mezőgazdasági területek

22. § A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódik:

- a) ~~M/1~~ **Má/1.1** mezőgazdasági területen belüli szántó: beépítés nem engedélyezhető,
- b) M/2 mezőgazdasági területen belüli gyeperő, legelő: az övezetben épület nem építhető, az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, valamint fedett-nyitott szín építhető, csak természetes anyagokból,
- c) M/3 mezőgazdasági területen belül kert: beépítés nem engedélyezhető,
- d) M/4 mezőgazdasági területen belül gyümölcsös: beépítés nem engedélyezhető,
- e) M/5 mezőgazdasági területen belül mocsár, morotva, vízállásos nádas: beépítés nem engedélyezhető.”

6.3. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

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

Ópályi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2004 (V.22.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Ópályi Község Önkormányzata Képviselő-testülete, - külterületen belterülettől észak-keletre a 037 hrsz-ú út, a 041 hrsz-ú út, 049 hrsz-ú telek, 052 hrsz-ú út által határolt területen belül különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének kialakítása érdekében;

[2] külterületen a belterülettől dél-nyugatra a 091 hrsz-ú út, 010/3 hrsz-ú út, 017 hrsz-ú út, valamint a 03/8 hrsz-ú út által határolt területen belül különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területének és kompenzációs terület biztosítása az Országos Erdő Adattár nyilvántartása szerint;

[3] 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 Ópályi Község a a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017 (VIII.25.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

1.§ Ópályi Község Önkormányzat Képviselő-testületének a település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló 16/2004. (V. 22) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése kiegészül az c) pont előírásaival:

„c) T-17/2025 munkaszámú S-2 jelű Szabályozási – Fedvényterve (5. melléklet)”

2. §. A Rendelet kiegészül a 16/A § előírásaival:

„16/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 20,0 méter lehet.”

3.§ A Rendelet 22.§ a) pontja helyébe a következő lép:

„a) Má/1.1 mezőgazdasági területen belüli szántó: beépítés nem engedélyezhető,”

4.§ A Rendelet kiegészül a 5. melléklettel, mely jelen rendelet 1. mellékletét képezi.

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

Dr. Bálint Albert
polgármester

Dr. Zolcsák Dóra
jegyző

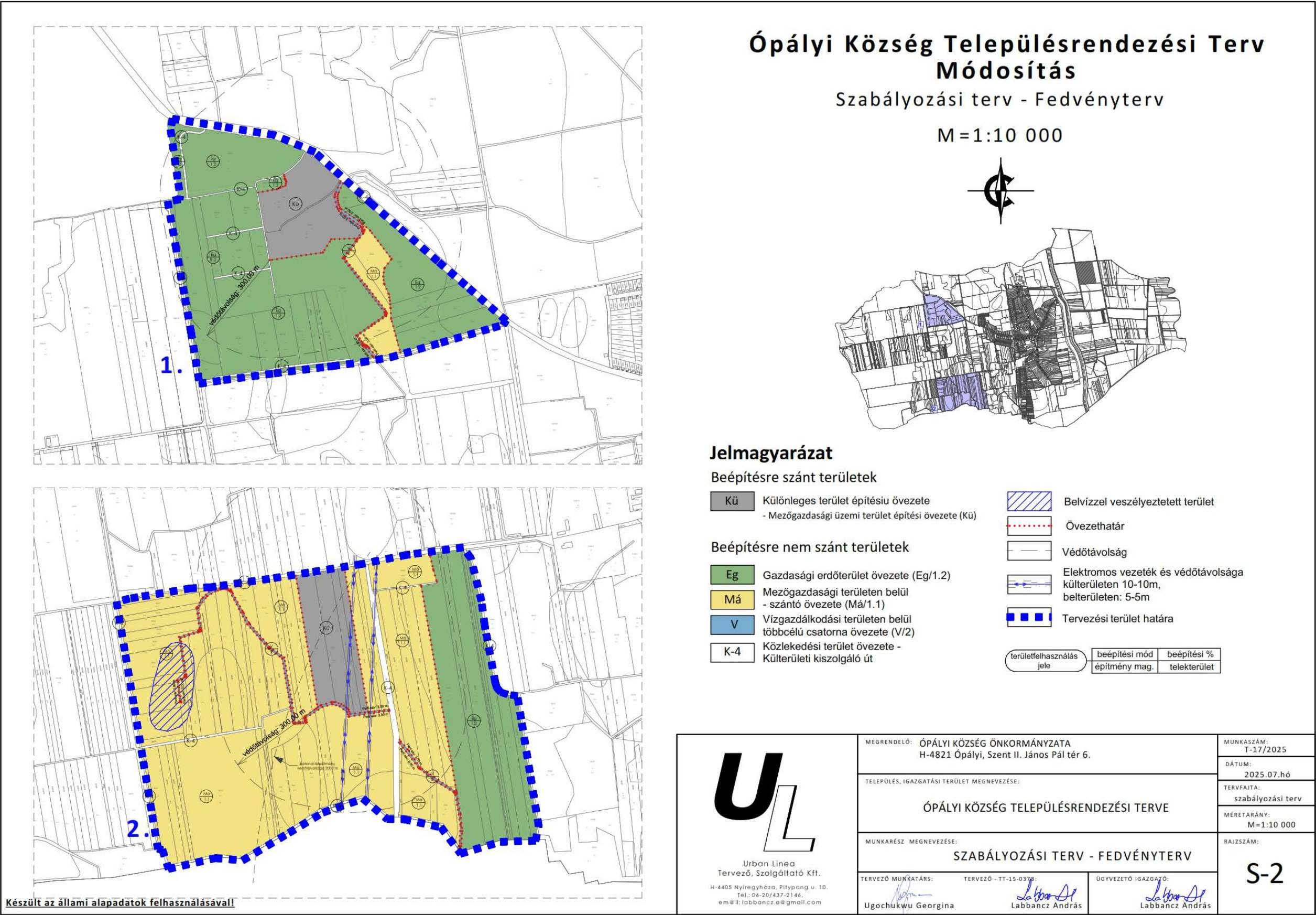
ZÁRADÉK:

A rendelet 2026. hó napján került kihirdetésre.

Dr. Zolcsák Dóra
jegyző

1. melléklet a/2026. (.....) önkormányzati rendelethez

5. melléklet a 16/2004. (V.22.) önkormányzati rendelethez



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

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, 2025. december hó 15. 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 MTTrT)

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	51,40	29,54	57,47	45,43	88,38	+15,89	+30,91	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	95,17	10,89	11,44	1,75	1,84	-9,14	-9,60	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
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	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	45,57	29,54	64,82	45,43	99,69	+15,89	+34,87	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
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	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
18.	VTT-tározók övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete*	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	0	0	
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	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	

*A hatályos településrendezési eszközökben az ásványi nyersanyag vagyon övezete már lehatárolásra került

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)	51,40 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	29,54 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+15,89 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	45,43 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	0 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)	95,17 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	10,89 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-9,60 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	1,75 ha
x 0.75 ≤ (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)	45,57 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	29,54 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+34,87 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	45,43 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.	

19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete		
követelmény:	OTrT. 32 § (1) bekezdés: A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.	
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.	
követelmény:	OTrT. 32 § (2) bekezdés: Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.	
a követelmény teljesítése:	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.	
követelmény:	(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.	
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) e: A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: e) hagyományosan vidéki település	
követelmény:	9/2023 (II. 24.) 5.§ (6): A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják: a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését, b) a lakóközösség és településközpont minőségi fejlesztését, c) a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását, d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott vármegyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció 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):	384,89 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	36,48 ha
	új fejlesztési területek (C):	12,51 ha
a település belterületének és beépítésre szánt (384,89 ha) területének 20%-át (76,98 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (36,48 ha) nem haladják meg (9,48 %).		
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):	352,57 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	36,48 ha
a települési térség (352,57 ha) területének 20%-át (70,51 ha) a beépítetlen fejlesztési területek (36,48 ha) nem haladják meg (10,35 %).		
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 útépítési 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 területekre 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 folytonossá tételét.
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.

27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.
a követelmény teljesítése:	A település közigazgatási területén részben felhagyott, alul hasznosított majorság mezőgazdasági telephely jelen módosítás során felhasználásra kerül.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, mely a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj-, és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápok és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell sorolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.

a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 11.§ (7) A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	VTT-tározó területével a módosítás nem érintett.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 12.§ (2) Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és szélrózsió hatásának csökkenését. A kijelölést a biotóphálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során 12.§ (3) b) pontja szerinti kompenzációs terület biztosításával kerül az ott megfogalmazott követelmények kielégítése. Állategészségügyi szempontból baromfi telepek közvetlen környezetében vonuló vadmadaraknak életteret biztosító fásítások kerülendők. Azonban a módosítás során rögzített új erdőterületek a nagy kiterjedésű mezőgazdasági táblákat megosztja, tagolja. Ezzel az egybefüggő nagytáblás birtokszerkezet a tervezési területen belül tagoltsága jelentős mértékben javul.
követelmény:	9/2023.(II.24.) X. fejezet 12.§ (3) Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági terület-felhasználást (állandó gyepek) kijelölni.
a követelmény teljesítése:	Állategészségügyi szempontból baromfi telepek közvetlen környezetében vonuló vadmadaraknak életteret biztosító fásítások kerülendők.

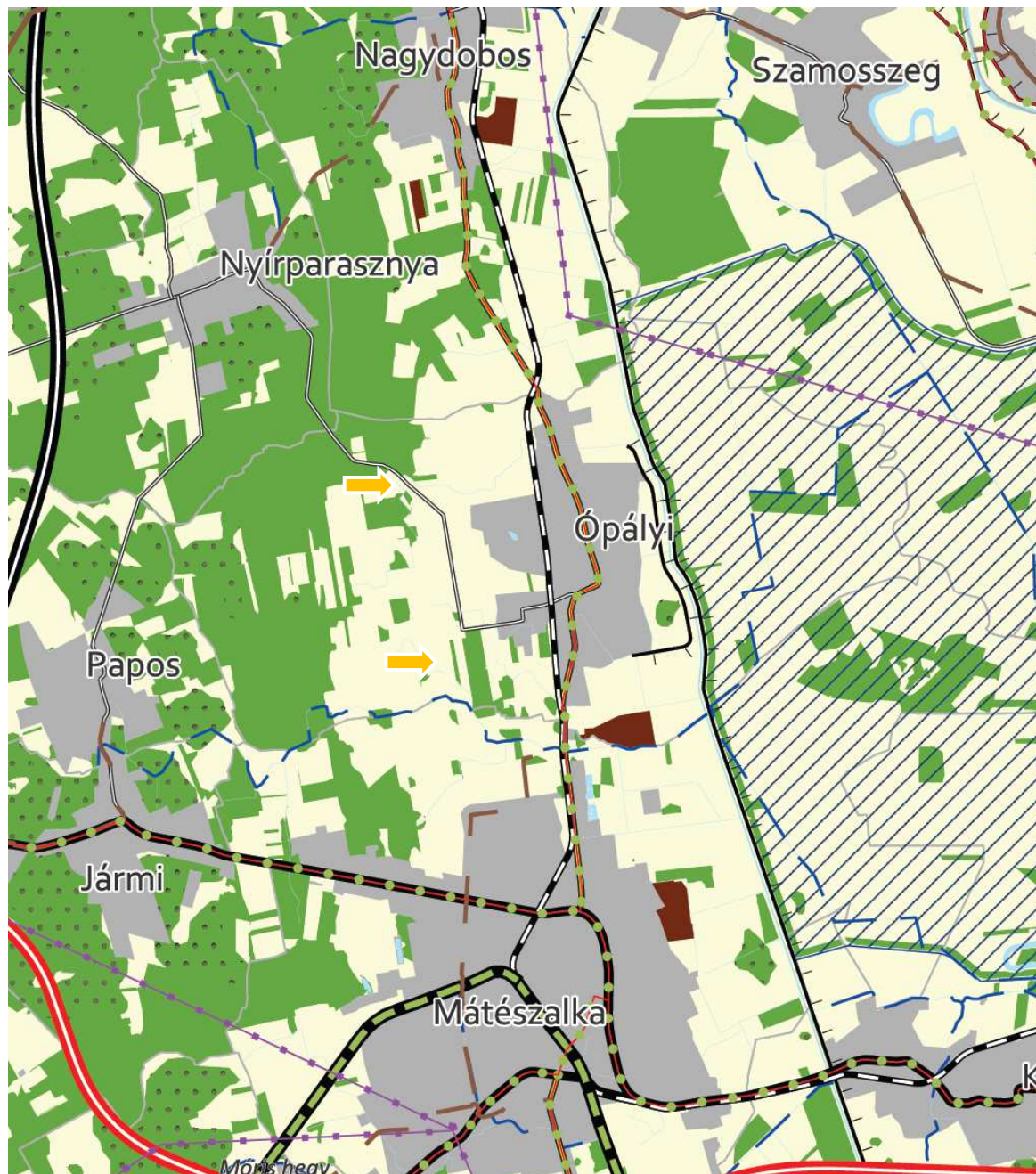
28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

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.

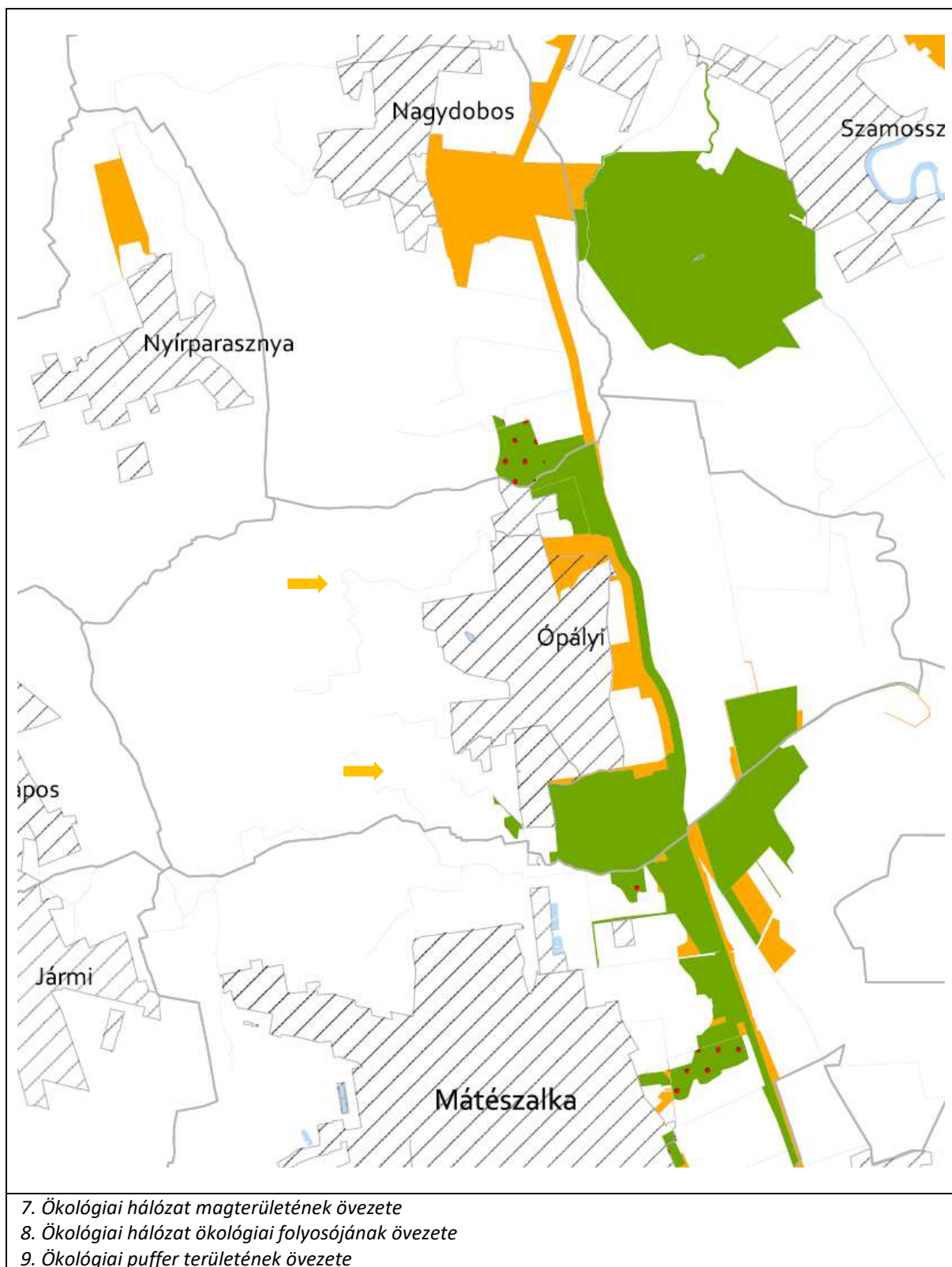
RAJZI MELLÉKLETEK

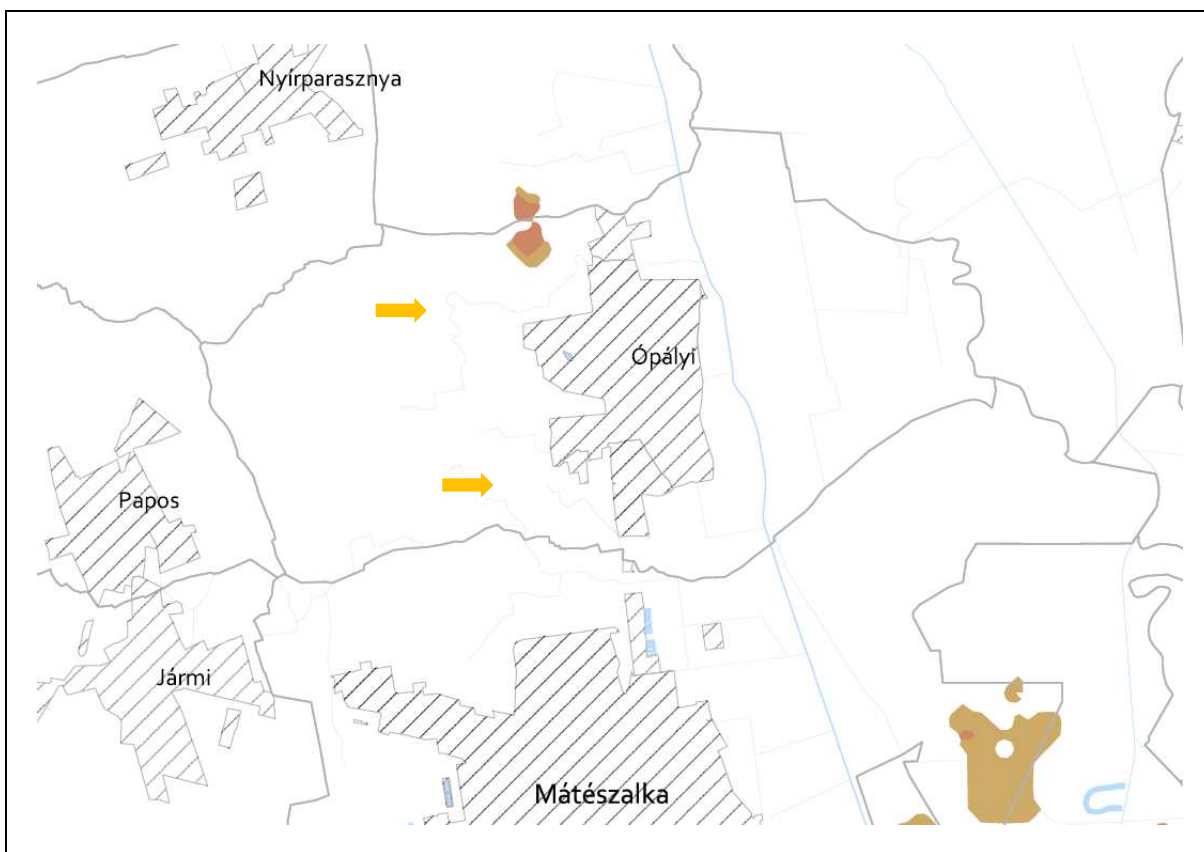
9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékleteinek kivágatai

Térségi Szerkezeti Terv



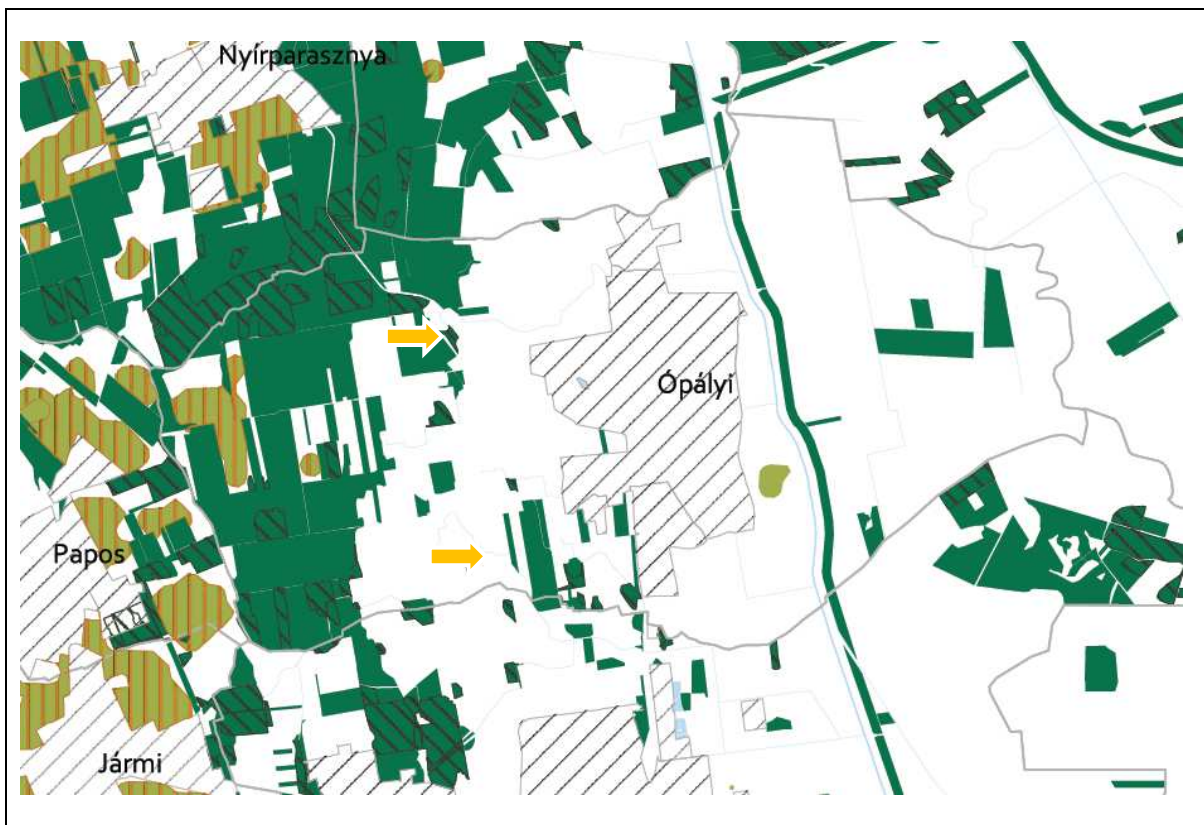
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek





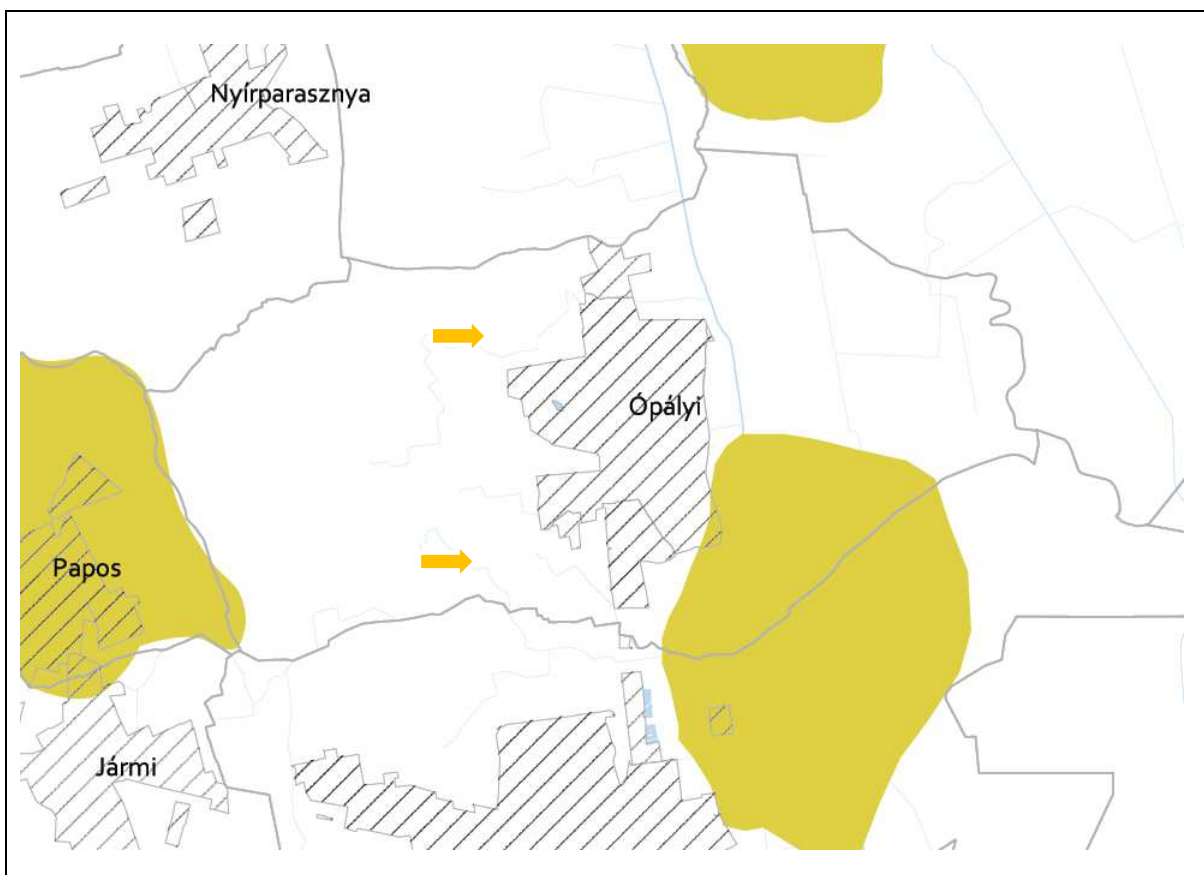
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

11. Jó termőhelyi adottságú szántók

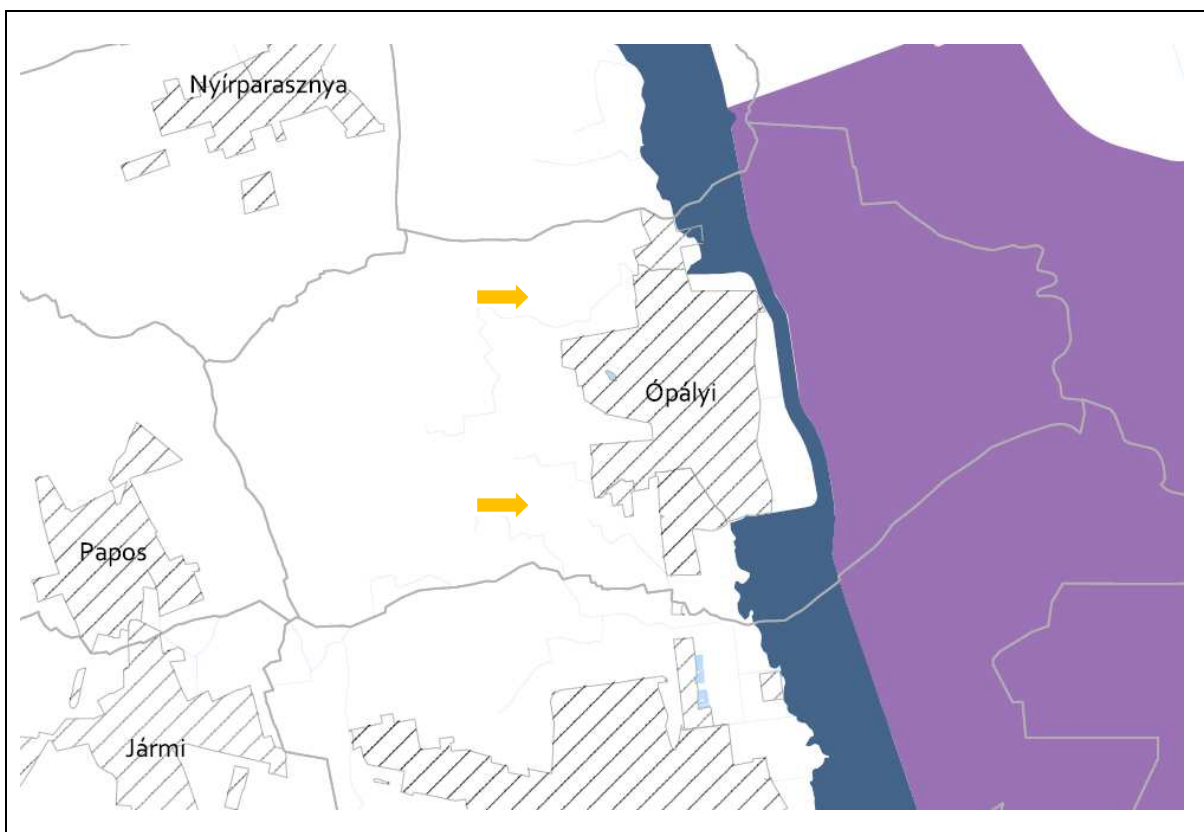


12. Erdők övezete

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

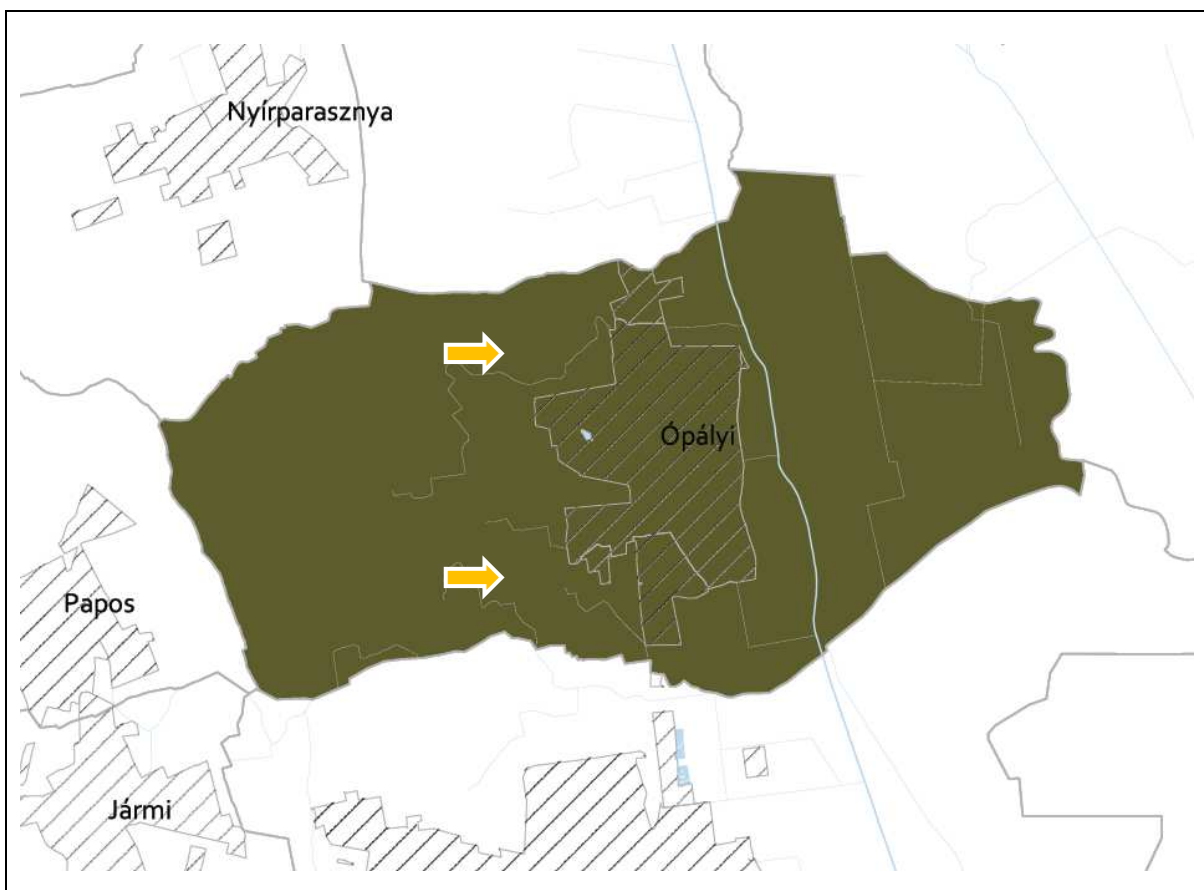


14. Tájképvédelmi terület övezete

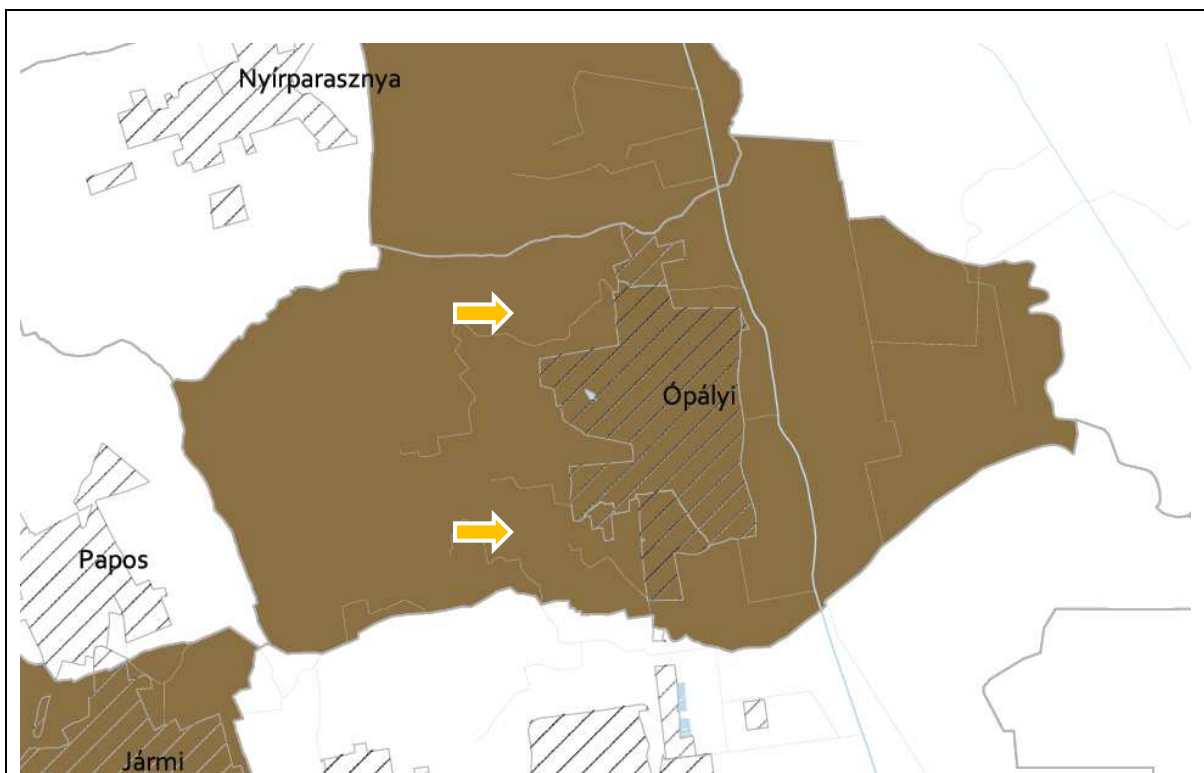


17. Nagy vízi meder övezete

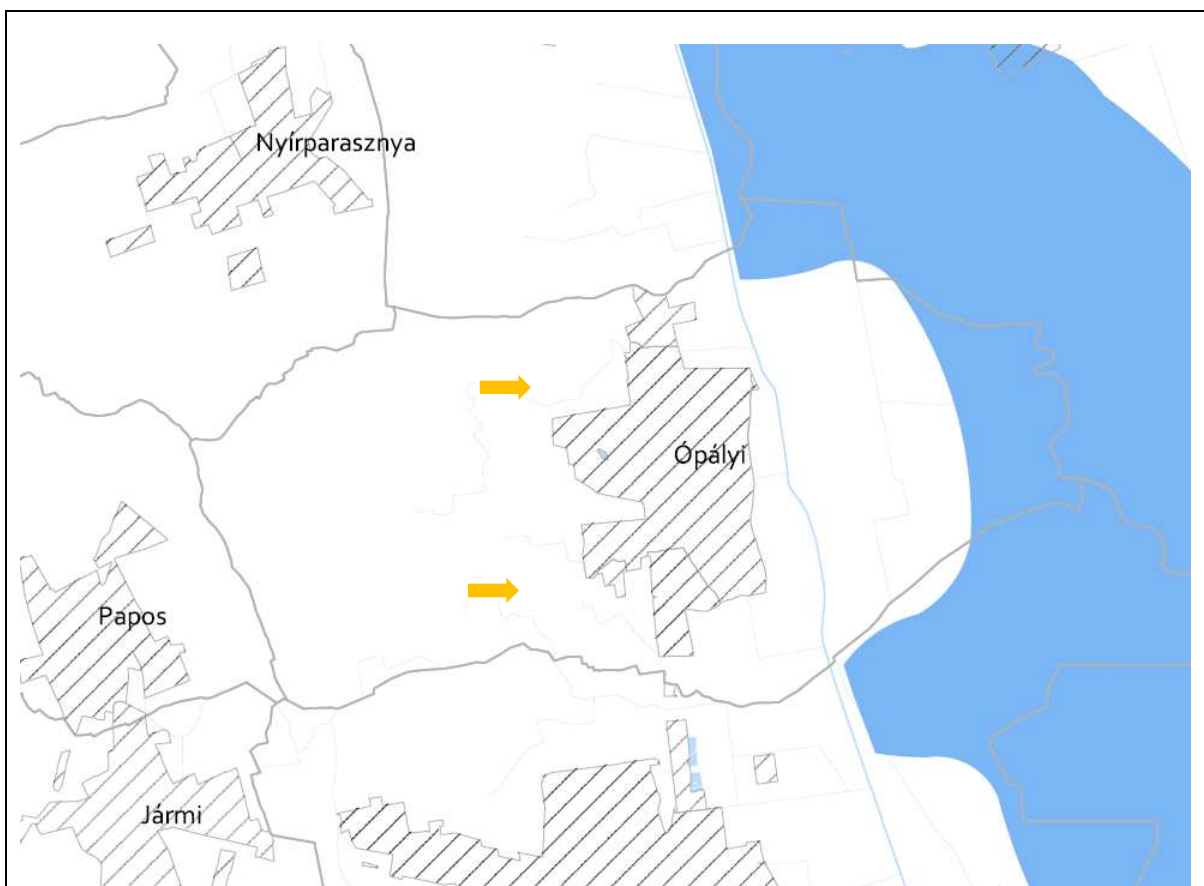
18. VTT-tározók övezete



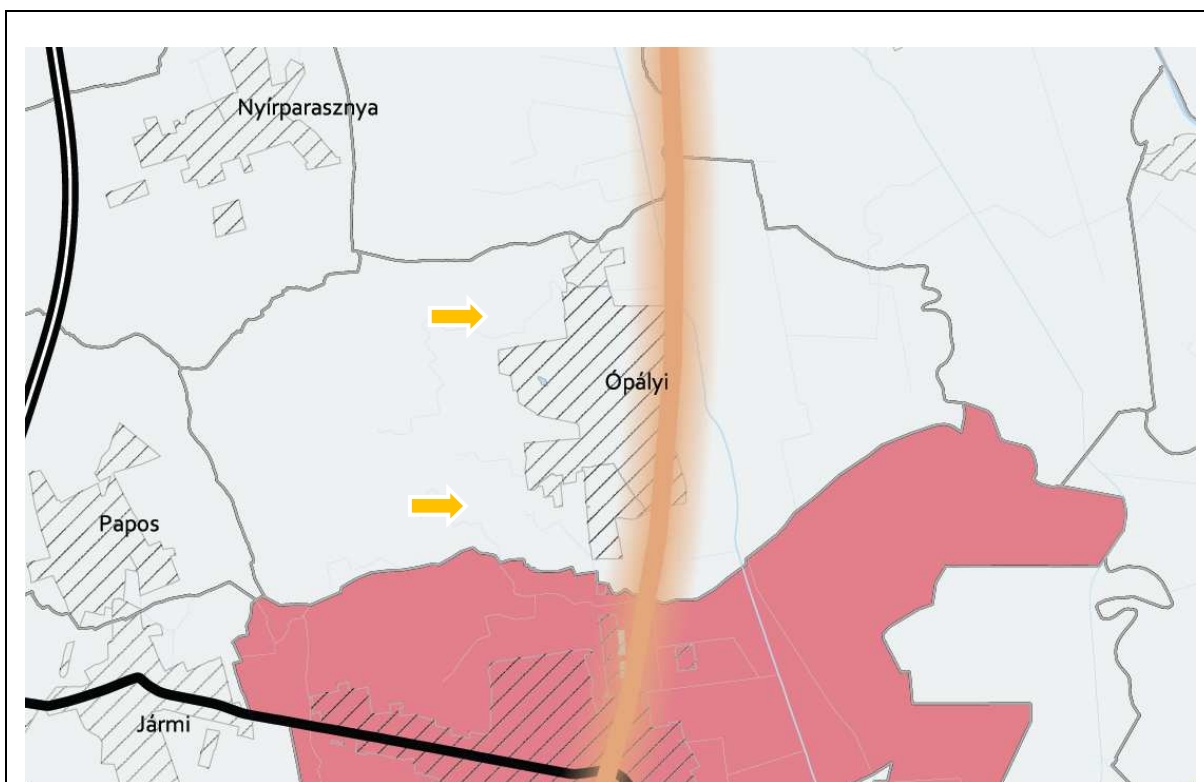
19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete



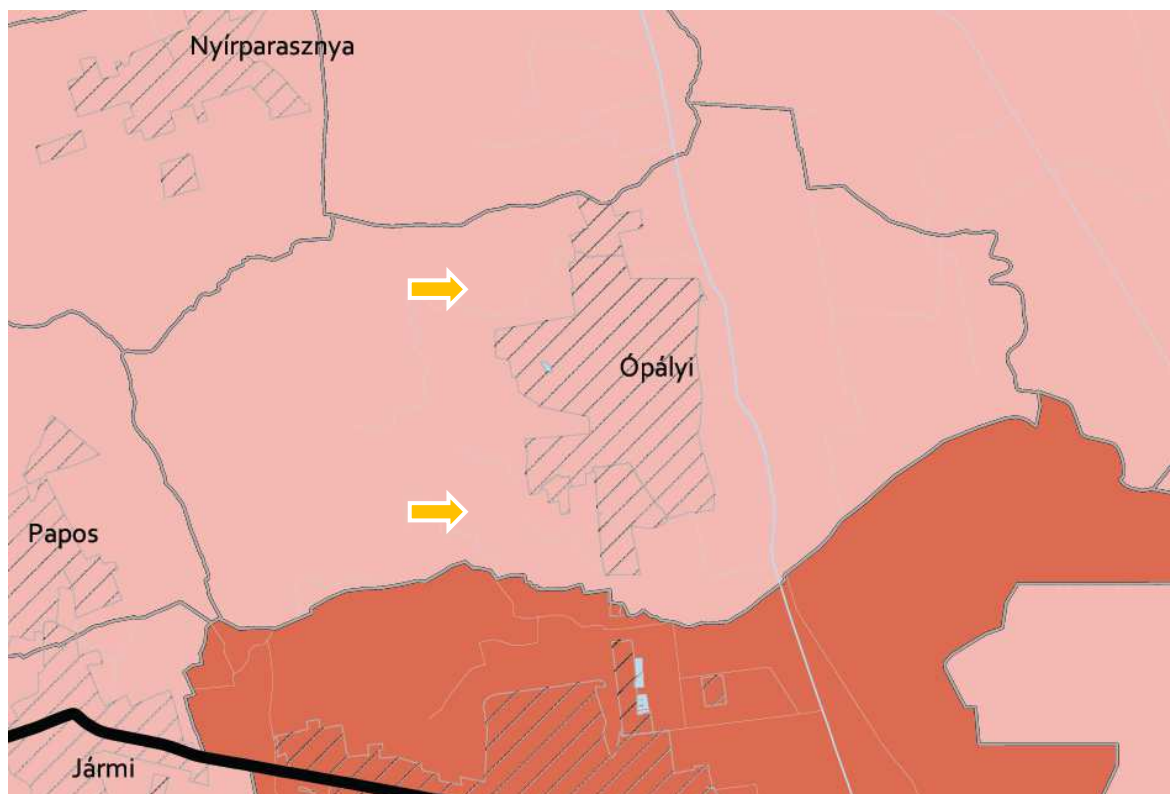
20. Ásványi nyersanyagvagyron övezete



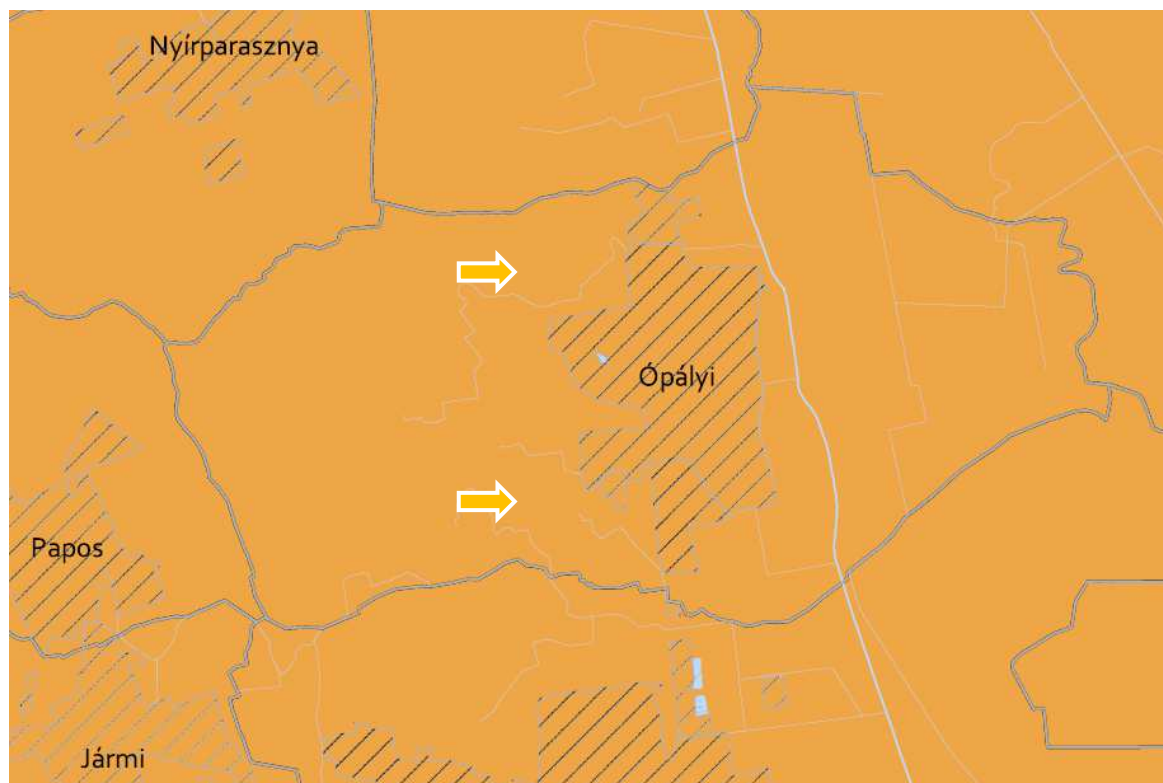
21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



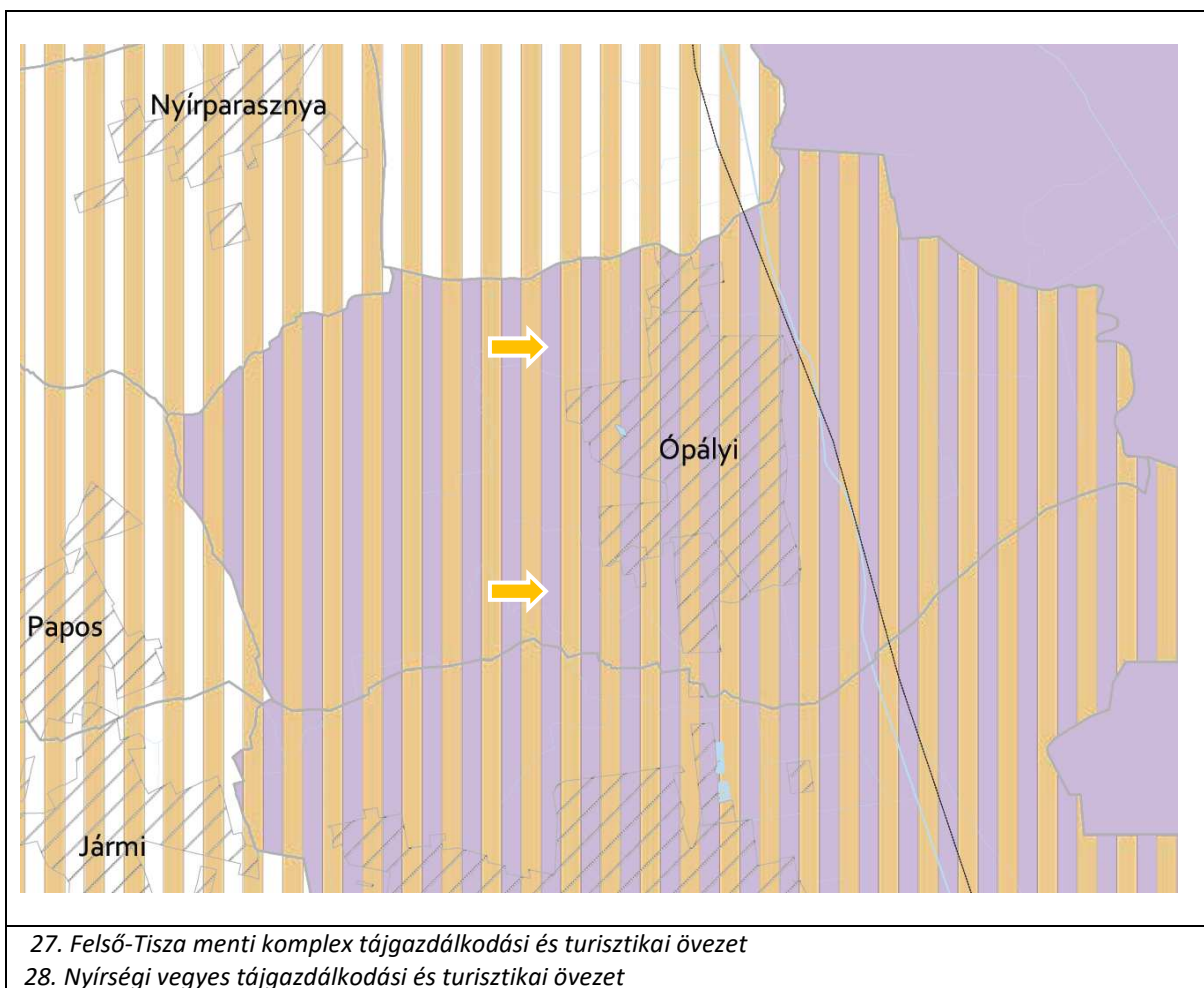
23. Tervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködés övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



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:* -128,29 érték
- *Területváltozást követő érték:* +166,08 érték
- *Az aktivitás érték változása összességében és előjele* + 37,79érték

Ópályi 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	3,27	29,43
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	26,72	98,86
Összesen:				128,29

Ópályi 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	12,51	8,76
35.	Egyéb erdőterület	9,0	17,48	157,32
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
Összesen:				166,08

