

# BIHARTORDA KÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása



## PARTNERI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet szerint az E-TÉR felületén történő partneri véleményezéshez

A település külterületének dél-keleti területén a 0208 hrsz-ú ingatlanon lévő szarvasmarha telep – fejlesztésével összefüggésben



*címlap légifotó: a 0208 hrsz-ú telephely területe a régi TSZ telep öröklött épületállományával az elmúlt évben megvalósított, a jelenleg megvalósítás alatt álló épületekkel és a tervezett hígtrágyatároló műtárggyal*

**Tervezési terület: a 4213. számú országos mellékút - 0207 hrsz beépítésre nem szánt legelő terület - a 0206 hrsz-ú árok – 0209 hrsz-ú út – 0212 hrsz-ú út - 0170 hrsz-ú út - 0172 hrsz-ú árok - 0167 hrsz-ú út – 0161 hrsz-út által határolt területrész**

2023. május

**BIHARTORDA KÖZSÉG**  
Településrendezési eszközeinek módosítása

**Célmegvalósító:**

Ezüstkalász 2000 Kft. ügyvezető: Kiss Ferenc  
4174 Bihartorda, Kossuth Lajos út 47.sz.

**Felelős tervező:**



Nagyhaju Attila  
okl. településmérnök, településtervező TT 09-0637

**TARTALOMJEGYZÉK**

<b>1. KÖZÉRTEHETŐ ÖSSZEFOGLALÁS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. A JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK TERVEZETE.....</b>	<b>5</b>
2.1 HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	5
2.2 RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ.....	8
<b>3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV .....</b>	<b>10</b>

## 1. KÖZÉRTEHETŐ ÖSSZEFOGLALÁS

Az Ezüstkalász 2000 Kft. (4174 Bihartorda, Kossuth Lajos út 47.sz.,) képviseletében Kiss Ferenc ügyvezető cég kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy a település területén a cég tulajdonában lévő 0208 hrsz-ú meglévő telephely esetében támogassa a fejlesztési elképzeléseik megalapozásául szolgáló területet érintő településrendezési eszközök módosítását.

**A tehenészeti telep** Bihartorda külterületén a belterülettől délkeleti irányban, mezőgazdasági területen található, mely telephely **az építési jogot biztosító hatályos helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben, mint állattartó telep, mezőgazdasági övezetben megnevezéssel szerepel.**

**A telephelyi infrastruktúra elavulása szükségessé teszi a telep komplett megújítását, és egyben fejlesztését is. A telephely jelenlegi építési jogát birtokközponti engedély biztosítja.**

A meglévő telephelyen olyan telephelyfejlesztés tervezett, mely a település más területén nem valósítható meg, helyhez kötött beruházásról révén szó. Ezen fejlesztés a település munkahelyteremtéssel kapcsolatos célkitűzéseivel összhangban van, munkahelyteremtő beruházásról révén szó, valamint az Önkormányzat a helyi adók révén plusz bevételhez jut, mely a település fejlődését hivatott előremozdítani.

Bihartorda Község közigazgatási területén belül a 0208 hrsz-ú meglévő telephely fejlesztési lehetőségének biztosítása érdekében az 56/2005. (IX. 15.) ÖNK. számú határozatával megállapított településszerkezeti terv és leírása, valamint a 16/2008. (III.18.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása vált szükségessé.

A módosítással érintett terület jogszabályi kötelmeit az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) határozza meg, melyben maximum 40% beépítettséget és minimum 40% zöldfelületet ír elő a különleges beépítésre szánt területek esetében.

A fejlesztés révén a meglévő szarvasmarha telep, mint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület kerülne rögzítésre. A fejlesztés ütemezetten valósulna meg mely révén jelen ütemben egy istálló és hígtrágyatároló műtárgy kerülnének kialakításra úgy, hogy az OTÉK - ban meghatározott 40%-os maximális beépíthetőség mellett a zöldfelület legkisebb mértéke 40%-ban kerül megállapításra.

A meglévő telephelyi terület fejlesztése kapcsolódik az Európai Unió fejlesztéspolitikájához, mely környezetkímélő fejlesztéseket támogat, ezzel együtt a gazdaságélénkítő beavatkozásokat is segítik. A már 1960 óta működő telephelyi tevékenység és a telephely településtesten belüli elhelyezkedése, - mely révén nem jelent zavaró hatást lakóterületekre és az épített és természeti környezet elemeire, - is erősíti a terület alkalmasságát a fejlesztésre, figyelemmel arra, hogy meglévő, már műszakilag igénybevett telephelyi területen belül történik a fejlesztés, a művelt területek igénybevétele nélkül, megfelelve a termőfölddel való takarékos bánásmód elvének is. A tervezett fejlesztés nem jelent veszély a szomszédos csatornák élővilágára.

A telephely tevékenység esetén a felületminőségeket tekintve nagy burkolt felületek és beépített alapterületek jelennek meg, a jelenlegi telephely üzemeléstechológiai, belső telephelyi logisztikai adottságai és az új kompakt telephely nagyobb fejlesztésű volumene révén.

A telephelyi terület fejlesztésével nem kell újabb termőföldet igénybe venni és ezzel teljesül az Étv. 7. § (2) településrendezési követelményeiből a **termőfölddel és a területtel való takarékos bánás elvének érvényre juttatása is. (a meglévő telephelyi terület rögzítése történik meg a településrendezési eszközökben)**

A település lakóterületeitől kellő távolságra helyezkedik el a fejlesztési terület, annak környezeti hatásai sem a burkolt felületek környezetet befolyásoló hősziget jelenségével, sem egyéb emissziós terheléssel nem terhelik a települési lakóterületeket.

Közérdekűséget képviseli a különleges területfelhasználási besorolás, mely fejlesztéssel egyidejűleg munkahelyteremtő beruházás valósul meg. Ezzel teljesül az Étv. 7. § (2) településrendezési követelményeiből a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdek és az új munkahelyek teremtésének érdekei is.

Az OTÉK 31. § (1) szerinti követelmények teljesülése:

Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

Jelen módosítás nem befolyásolja hátrányosan a településképi érdeket, a hatályos településrendezési érdekekhez képest illeszkedési érdek nem jelenik meg.

Környezetvédelmi szempontból a hatályos jogszabályokban rögzített határértékeket jelen szabályozás is megköveteli, táji- természetvédelmi, örökségvédelmi érdekek nem érintik a területet. Geológiai és éghajlati átrendezést-átrendeződést jelen módosítás nem jelent.

Egyéb altalaji és vízvédelmi érdek nem érinti a tervezési területet. A talajvíz, illetve a belvízveszély elhárítására nem kell számolni területen. A koncentrált fejlesztés elve alapján a termőföld védelmének elve is biztosítható.

**Össességében jelen módosítás, mely egy már működő állattartó telep rögzítését jelenti a településrendezési eszközökben, - mely sem településrendezési, sem közérdeki, sem környezeti érdeket nem sért, a jogszabályi előírások maradéktalan betartásával ez biztosított.**

**Területfelhasználás szintjén különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület területfelhasználás, míg helyi építési szabályzat és szabályozási tervi szinten különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület (K-mű) építési övezete kerül rögzítésre, ahol a beépítési mód szabadon-álló általános, a beépíthetőség mértéke 40%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, az építménymagasság értéke 10,0 m, a technológiai építmények esetében 30,0 méter, a legkisebb alakítható teleknagyság 10000 m<sup>2</sup>.**

A telepítési tervjavaslatot az ütemezett fejlesztésre vonatkozóan a **TR-beép.** jelű telepítési (telekalakítási, beépítési, közlekedési és zöldfelületi) javaslat tartalmazza.

## 2. A JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK TERVEZETE

### 2.1 HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

#### HATÁROZAT-TERVEZET

**Bihartorda Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2023. (..... .....) KT. sz. határozata  
a 56/2005. (IX. 15.) ÖNK. számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás  
módosításáról**

1. Bihartorda Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és a 9/B. § (2) bekezdés a) pontja és a 314/2012. (XI.8.) Korm. r. 45. §. alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével ezen határozattal jóváhagyja a tervezési területeket érintően a 56/2005. (IX. 15.) ÖNK. számú határozattal elfogadott Bihartorda Község településszerkezeti tervének és leírásának jelen **1. melléklet** szerinti módosítását.
2. Felkéri a főépítést Bihartorda Község helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének településszerkezeti terv szerinti módosításának előterjesztésére.

1. melléklet:

**T-1/m-2023.** rajzszámú tervlap.

2. számú melléklet:

Településszerkezeti terv módosításának leírása, mely szerint:

A 4213. számú országos mellékút - 0207 hrsz beépítésre nem szánt legelő terület - a 0206 hrsz-ú árok – 0209 hrsz-ú út – 0212 hrsz-ú út - 0170 hrsz-ú út - 0172 hrsz-ú árok - 0167 hrsz-ú út – 0161 hrsz-út által határolt tervezési területen belül a módosítással érintett 0208 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági terület többségében gyep, legelőterület (Mgy) területfelhasználása különleges beépítésre szánt mezőgazdasági terület (K-mű) területfelhasználásra, a 0162/2 hrsz-ú mezőgazdasági terület többségében gyep, legelőterület (Mgy) területfelhasználása erdőterület (E) területfelhasználásra, a 0161/3 hrsz-ú mezőgazdasági terület többségében gyep, legelőterület (Mgy) területfelhasználása a tervlapon rögzített területi mértékben erdőterület (E) területfelhasználásra módosul.

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

Bihartorda, 2023.....hó....nap

Borsos Lajos sk.  
jegyző

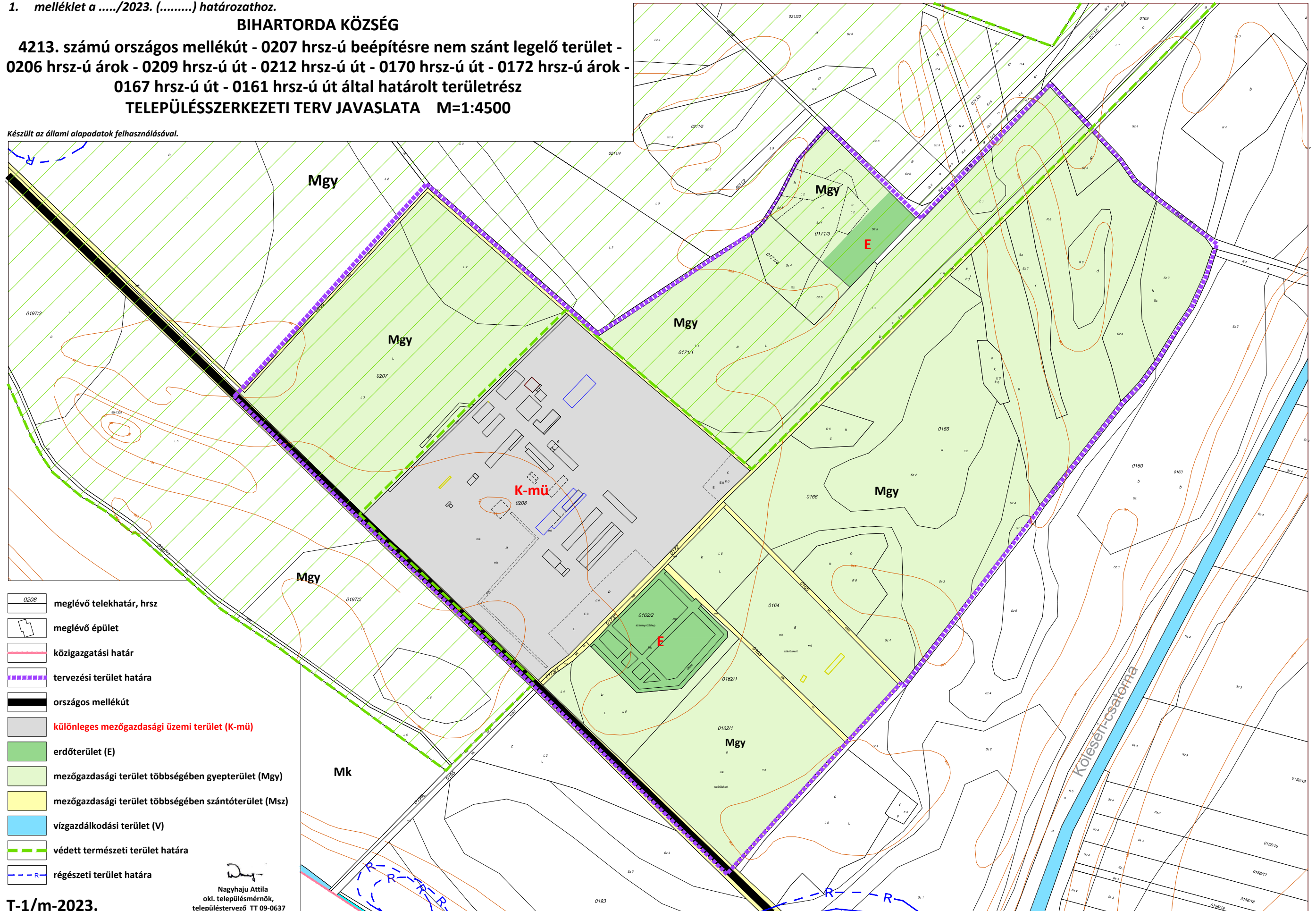
Petrucz Sándor sk.  
polgármester











1. melléklet a ...../2023. (.....) határozathoz.

### BIHARTORDA KÖZSÉG

4213. számú országos mellékút - 0207 hrsz-ú beépítésre nem szánt legelő terület -  
0206 hrsz-ú árok - 0209 hrsz-ú út - 0212 hrsz-ú út - 0170 hrsz-ú út - 0172 hrsz-ú árok -  
0167 hrsz-ú út - 0161 hrsz-ú út által határolt területrészt  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JAVASLATA M=1:4500**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



-  0208 meglévő telekhatár, hrsz
-  meglévő épület
-  közigazgatási határ
-  tervezési terület határa
-  országos mellékút
-  különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)
-  erdőterület (E)
-  mezőgazdasági terület többségében gyepterület (Mgy)
-  mezőgazdasági terület többségében szántóterület (Msz)
-  vízgazdálkodási terület (V)
-  védett természeti terület határa
-  régészeti terület határa

T-1/m-2023.

Nagyhaju Attila  
okl. településmérnök,  
településtervező TT 09-0637

## A TERV LEÍRÁSA

Bihartorda Község 56/2005. (IX. 15.) ÖNK. számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének leírása az alábbiak szerint módosul

A módosítás Bihartorda Község településszerkezeti tervének a 4213. számú országos mellékút - 0207 hrsz beépítésre nem szánt legelő terület - a 0206 hrsz-ú árok – 0209 hrsz-ú út – 0212 hrsz-ú út - 0170 hrsz-ú út - 0172 hrsz-ú árok - 0167 hrsz-ú út – 0161 hrsz-út által határolt területét érinti.

**A tervmódosítás célja:** az érintett területen a terv szerinti (valóságban beépített és telephelyként használt területről van szó) új beépítésre szánt terület kijelölésével olyan területfelhasználás és szabályozás rögzítése, mely lehetővé teszi az a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát. Ennek érdekében a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása vált indokolttá.

### Az érvényben lévő településszerkezeti tervhez képest

A 4213. számú országos mellékút - 0207 hrsz beépítésre nem szánt legelő terület - a 0206 hrsz-ú árok – 0209 hrsz-ú út – 0212 hrsz-ú út - 0170 hrsz-ú út - 0172 hrsz-ú árok - 0167 hrsz-ú út – 0161 hrsz-út által határolt tervezési területen belül a módosítással érintett

- 0208 hrsz-ú ingatlan mezőgazdasági terület többségében gyeperület, legelőterület (Mgy) területfelhasználása különleges beépítésre szánt mezőgazdasági terület (K-mű) területfelhasználásra,
- a 0162/2 hrsz-ú mezőgazdasági terület többségében gyeperület, legelőterület (Mgy) területfelhasználása erdőterület (E) területfelhasználásra,
- a 0161/3 hrsz-ú mezőgazdasági terület többségében gyeperület, legelőterület (Mgy) területfelhasználása a tervlapon rögzített területi mértékben erdőterület (E) területfelhasználásra módosul.

**Terület-felhasználások területi változása a településszerkezeti terv szerint** (a tervezési területen belül a változással érintett területekre - a 0208, 0162/2, 0171/3 hrsz-ú ingatlanok - vonatkoztatva)

Sajátos használat megnevezése	Terület-felhasználás szerinti bruttó terület nagyság		
	érvényben lévő szerkezeti terv szerint (ha)	szerkezeti terv módosítási javaslata szerint (ha)	változás
Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)	0	14,1505	+14,1505
Mezőgazdasági terület többségében gyeperület, legelő terület (Mgy) – állattartó telep mezőgazdasági területen	13,0566	0	-13,0566
Erdőterület (E)	1,0938	2,6659	+ 1,5721
Különleges terület jelenlegi hígtrágyatároló	1,9358	0	-1,9358
0171/3 hrsz-ú terület Mezőgazdasági terület többségében gyeperület (Mgy)	2,3546	1,6245	- 0,7301
<b>Összesen:</b>	<b>18,4409</b>	<b>18,4409</b>	<b>0</b>

A módosítási javaslat szerint a beépítésre szánt terület nagysága, azaz a mezőgazdasági üzemi terület nagysága 14,1505 hektárral nő ugyanakkor a sajátos használat szerinti mezőgazdasági terület többségében gyeperület a módosítással érintett területek egészére figyelemmel  $13,0566+0,7301=13,7867$  hektárral csökken.

A módosítási javaslat szerint a tervezési területen belül az erdőterület 1,5721 ha -al nő. A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak. Új vonalas szerkezeti elem nem jelenik meg a módosítással érintett terület egységén belül. Az előzőek szerint a területrészekre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának nincs olyan kedvezőtlen hatása, mely az egész településre negatív hatással lenne. A módosítás a fejlesztési elképzelések megvalósíthatóságát alapozza meg, mely révén munkahelyteremtő beruházás valósul meg.

### Biológiai aktivitás érték változása, a keletkezett többlet későbbi felhasználhatósága

A felületminőség szerinti számítás a 419/2021. Korm. rendelet (táblázatban R.) 9. melléklete szerint  
A 0208 hrsz-ú telek területe: 141504,65m<sup>2</sup> azaz 14,1505 ha.

A 0162/2 hrsz-ú jelenlegi trágyatároló területe (művelésből kivett): 19358,5997m<sup>2</sup> azaz 1,9359 ha.

R. sor szá ma	Felületminőség	Hatályos terv			Módosítás szerinti			Eredmény (aktivitási érték + -)
		érték	vizsgált terület (ha)	vizsgálati érték	érték	vizsgált terület (ha)	tervi érték	
2.	épület által elfoglalt terület <b>(istálló épületek, fejőház, tárolók)</b>	0	1,1692	0	0	14,1505-nek a 40%-a = 5,6602	0	
2.	burkolt felület által elfoglalt terület <b>(burkolat, silótér, trágyatároló)</b>	0	1,9625	0	0	14,1505-nek a 15%-a = 2,1226	0	
3.	burkolat nélküli vagy lélegző burkolatu vagy útfelületű út <b>(karámtér, borjúfalu)</b>	1	1,2435	1,2435	1	5% lélegző burkolat 14,15-nek az 5% -a 0,7075	0,7075	
8.	Ligetesen fás, bokorfás terület	6	0.1890	1,134	6	-	-	
13.	háromszintes növénytelepítés	7	-	-	7	0,8560	5,992	
11.	egyszintű növényzet <b>(gyep)</b>	5	9,5863	47,9315	5	14,15-nek a 40% -a 5,6602 - 0,8560 = 4,8042	24,02	
22.	a 0162/2 hrsz-ú volt szennyvíztelep (ebből erdő lesz)	0	1,9358	0	9	1,9358	17,4222	
	0171/3 hrsz-ú terület gyep és gyep marad	6	2,3546	14,1276	6	1,6245	9,747	
	0171/3 hrsz-ú terület erdő lesz	9	-	-	9	0,7301	6,5709	
	<b>összesen</b>		18,491	<b>64,4366</b>		16,0867	<b>64,4596</b>	

Bihartorda, 2023. május .....

**Felelős tervező:**



Nagyhaju Attila  
okl. településmérnök, településtervező  
TT 09-0637



## 2.2 RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**BIHARTORDA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete  
Bihartorda Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló  
8/2005. (IX. 20.) ÖNK. számú rendelet módosításáról

Bihartorda Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,  
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,  
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság  
közlekedési hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal,  
Nemzeti földügyi Központ,  
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,  
Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat,  
honvédelmért felelős miniszter  
Hajdú-Bihar Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Országos Vízügyi Főigazgatóság,  
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,  
Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr főkapitányság,  
véleményének kikérésével, továbbá

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleménye figyelembevételével és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1.§

Bihartorda Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2005. (IX. 20.) ÖNK. számú rendelete a következő 19/A.§.-al egészül ki:

**„K-mű” jelű építési övezet**  
Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület  
19/A.§

(1) A K-mű építési övezet területe a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés) az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, (különösen terménytárolás, gépjármű állomány, mezőgazdasági gépek tárolása, fenntartása), a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló és kiegészítő (elsősorban szociális épület, iroda, raktár, porta, üzemanyagtöltő) építmények elhelyezésére szolgáló terület.

- (2) A (K-mű) építési övezet szabályozási paraméterei:
- a beépítési módja szabadon-álló általános,
  - a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke 40%,
  - a zöldfelület legkisebb mértéke 40%,
  - az építménymagasság értéke 10,0 m\*\*, (\*\* a technológiai építmények esetében 30,0 méter)
  - a kialakítható telek legkisebb területe 10.000 m<sup>2</sup>.
- (3) A K-mű építési övezet területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésű főépítményt kiszolgáló épületenként a tulajdonos és a használó személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 120m<sup>2</sup> alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.
- (4) A K-mű építési övezet területén csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő és a használat jellegéhez igazodó raktár és legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- (5) A K-mű építési övezet területén előírt legnagyobb épületmagasság értéke a technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagassági értéknek legfeljebb háromszorosáig növelhető. Az előírt legnagyobb építménymagassági érték csak az építési övezet épületeire vonatkozik.
- (6) A K-mű építési övezetek területén az előkert legkisebb mélységi mérete a tervlapon rögzített érték.
- (7) Az oldalkert legkisebb mérete a tervlapon rögzített érték.
- (8) Amennyiben a telken már meglévő épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül állnak, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. Felújítás során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető.
- (9) A K-mű építési övezet területén a közművesítettség mértéke részleges.
- (10) Az ivóvízellátás, a csapadékvíz elvezetés, illetve kezelés, a gázellátás biztosítása a közüzemi közműhálózat kialakításáig a vonatkozó hatósági előírások megtartásával egyedi módon, műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel pótolható.
- (11) A szennyvíz időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.
- (12) A keletkező folyékony és egyéb hulladék tárolója kizárólag zárt, szivárgás mentes kialakítású műtárgy lehet.
- (13) Háromszintes növényállomány telepítendő a szabályozási terven kijelölt területen, mely a kötelező zöldfelület részét képezi.
- (14) Egyszintű gyepterület telepítendő a szabályozási terven kijelölt területen, mely a kötelező zöldfelület részét képezi.
- (15) Burkolat nélküli, vagy lélegző burkolattal kialakított útfelületet kell fenntartani a telep területének legalább 5% nagyságú részén, elsősorban karám területként használva.

## 2.§.

(1) Az SZ-1 jelű külterület szabályozási terv jelen rendelet *1. mellékletében* a 4213. számú országos mellékút - 0207 hrsz beépítésre nem szánt legelő terület - a 0206 hrsz-ú árok – 0209 hrsz-ú út – 0212 hrsz-ú út - 0170 hrsz-ú út - 0172 hrsz-ú árok - 0167 hrsz-ú út – 0161 hrsz-út által határolt területrészre a *SZ-1/m-2023. rajzszámú* szabályozási tervlap szerint módosul.

## 3. §

A rendelet a jóváhagyást követő napon lép hatályba.

Borsos Lajos sk.  
*jegyző*

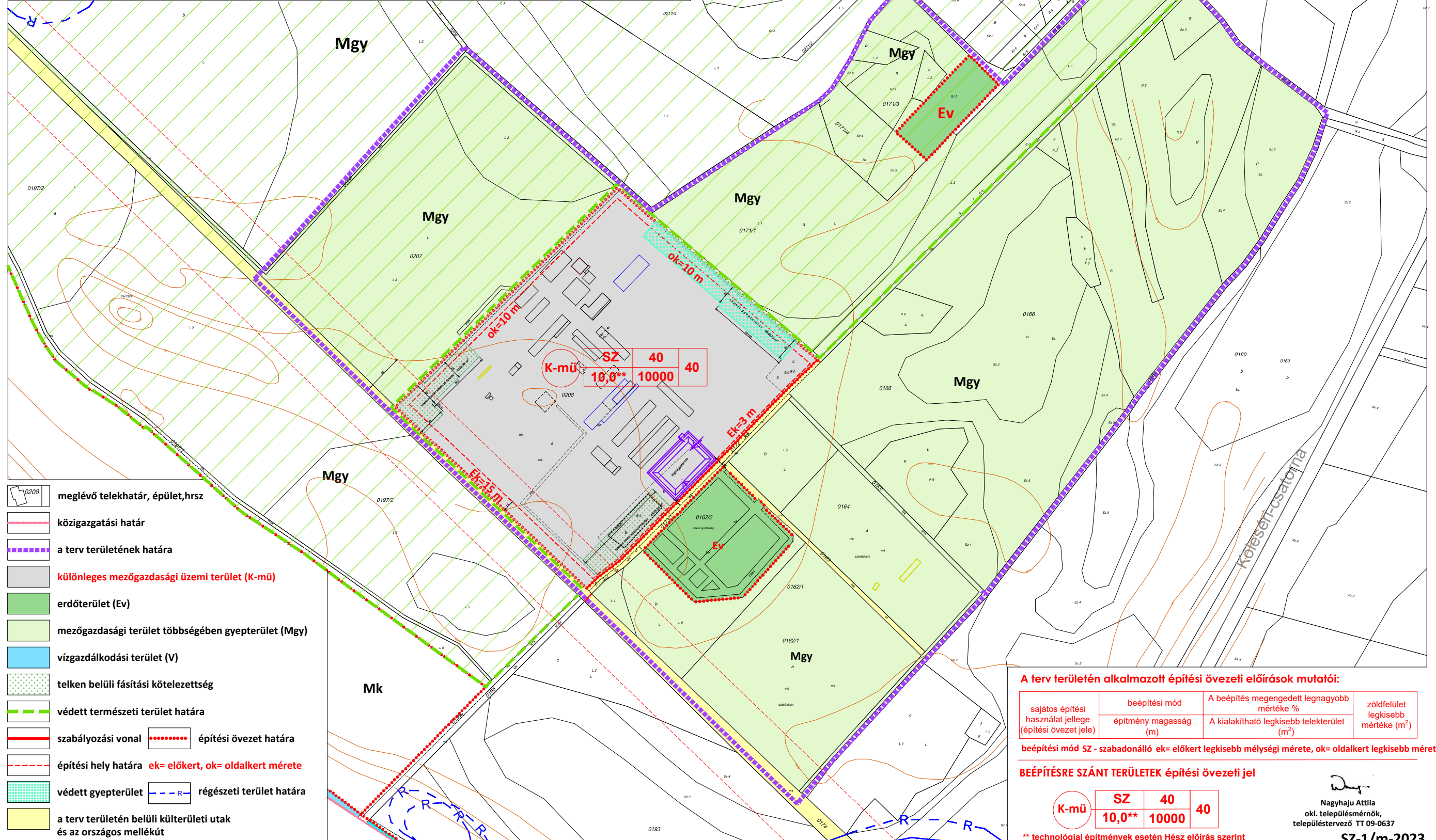
Petruccz Sándor sk.  
*polgármester*

1. melléklet a ...../2023. (.....) önkormányzati rendelethez.

## BIHARTORDA KÖZSÉG

4213. számú országos mellékút - 0207 hrsz-ú beépítésre nem szánt legelő terület - 0206 hrsz-ú árok - 0209 hrsz-ú út - 0212 hrsz-ú út - 0170 hrsz-ú út - 0172 hrsz-ú árok - 0167 hrsz-ú út - 0161 hrsz-ú út által határolt területrész  
**SZABÁLYOZÁSI TERV JAVASLATA M=1:4500**

Készült az állami alapadatok felhasználásával.



- meglévő telekhatár, épület, hrsz
- közigazgatási határ
- a terv területének határa
- különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)
- erdőterület (Ev)
- mezőgazdasági terület többségében gyepterület (Mgy)
- vízgazdálkodási terület (V)
- telken belüli fásítási kötelezettség
- védett természeti terület határa
- szabályozási vonal
- építési övezet határa
- építési hely határa **ek= előkert, ok= oldalkert mérete**
- védett gyepterület
- régészeti terület határa
- a terv területén belüli külterületi utak és az országos mellékút

**A terv területén alkalmazott építési övezeti előírások mutatói:**

sajátos építési használat jellege (építési övezet jele)	beépítési mód építmény magasság (m)	A beépítés megengedett legnagyobb mértéke % A kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	zöldfelület legkisebb mértéke (m <sup>2</sup> )
K-mű	SZ	40	10,0**
	10,0**	10000	40

beépítési mód SZ - szabadonálló ek= előkert legkisebb mélységi mérete, ok= oldalkert legkisebb mérete

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK építési övezeti jel**

K-mű	SZ	40	10,0**
	10,0**	10000	40

\*\* technológiai építmények esetén Hész előírás szerint

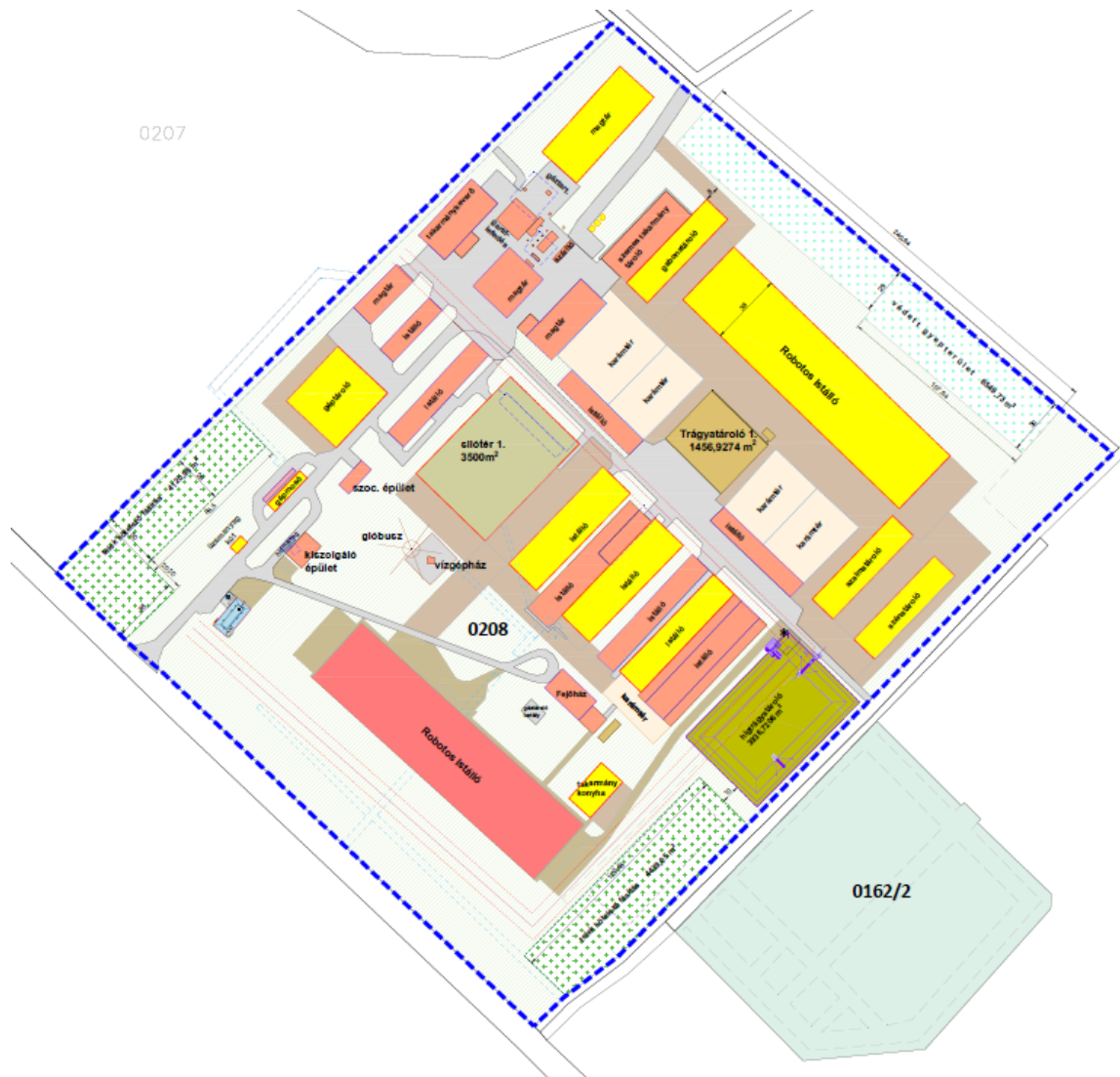
Nagy Hajdu Attila  
 okl. településmérnök,  
 településtervező TT 09-0637  
**SZ-1/m-2023.**

### 3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A 0208 hrsz-ú 1960 óta meglévő termelőszövetkezeti telephely átalakítása és technológiai fejlesztése történik meg ütemezetten. A telephelyi terület mellett a 0162/2 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi telephelyi területhez tartozó hígrágyatároló területe. Ennek felszámolását kérte a Természetvédelmi, Környezetvédelmi Főosztály, mely felszámolás a telephelyi területen belül tervezett új hígrágyatároló megépítésével realizálódhat. **Az új hígrágyatároló mustársárga színnel került jelölésre** a telepítési javaslaton, mely a telephely dél-kelti oldalán lesz kialakítva.

**A telepítési javaslat a több ütemben tervezett fejlesztés utolsó ütemében megvalósuló végleges telephelyi elrendezést mutatja.**

**A meglévő épületek téglavörös színnel, míg a meglévő burkolatok szürke színnel kerültek jelölésre.** Az országos mellékúttal csaknem párhuzamosan, **az új robotos istálló (sötétebb téglavörös színnel) kerül jelenleg kialakításra a bejáratától jobbra lévő új szociális blokkal.** A telephely északi észak-keleti területészen lévő trágyatároló és karámok jelenlegi telepítésüknek megfelelően meg maradnak. Az új silótér a telephely közepén kerül kialakításra. **Az új épületek** (ütemezett fejlesztéssel kerülnek megvalósításra) jellemzően **sárga kitöltéssel kerültek jelölésre**, míg az új burkolatok barna színnel.



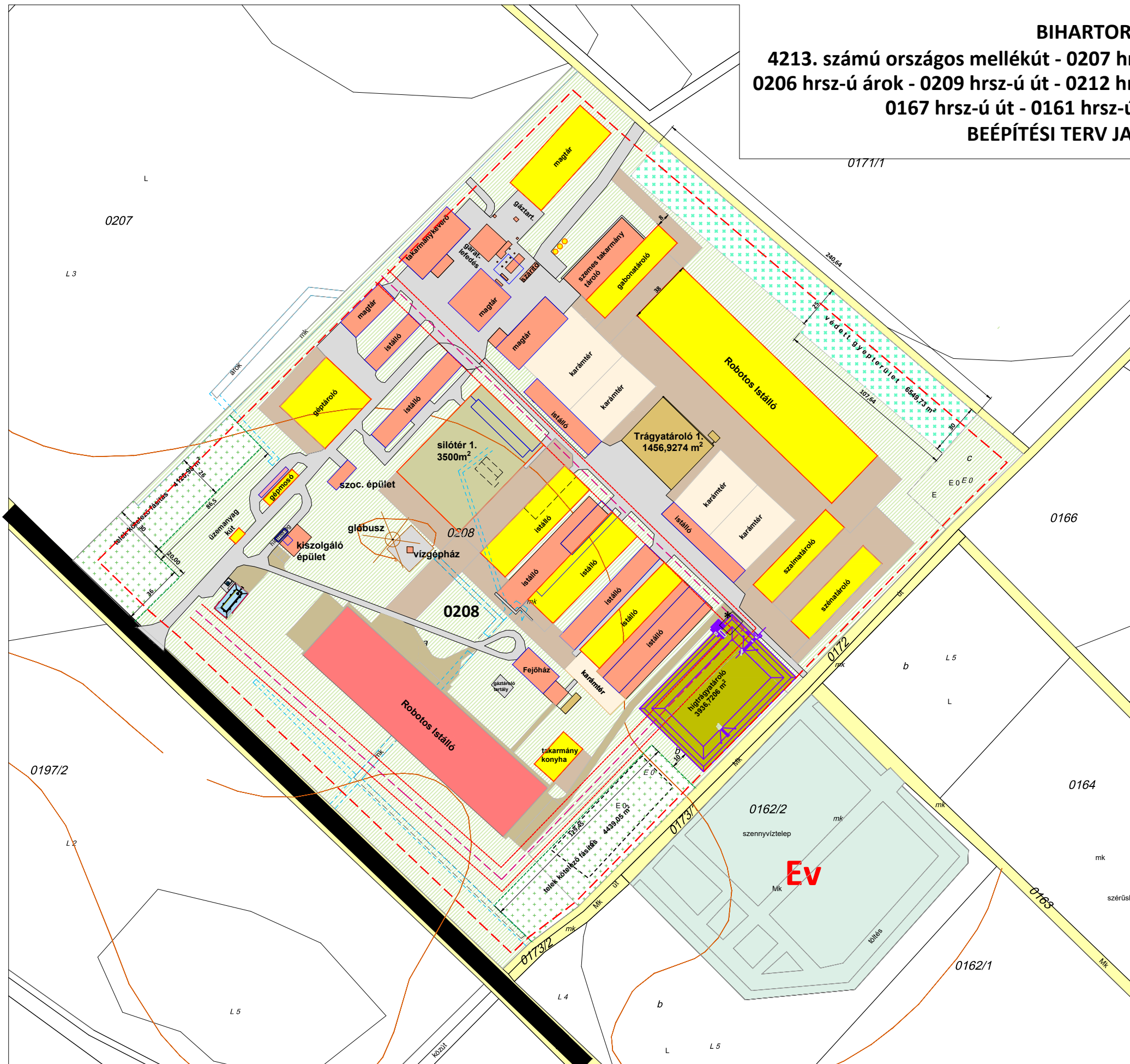
*a több ütemből álló beépítést bemutató telepítési terv – forrás: saját szerkesztés*

A telephely észak-nyugati és dél-keleti oldalán rögzítésre kerül a szabályozási javaslat szerinti telken belüli fásítási kötelezettségű terület, míg az északi oldalon a Nemzeti Park javaslata szerinti védett gyepterület.

A telepítési javaslatot a **TR/beép.** tervlap mutatja.


## BIHARTORDA KÖZSÉG

4213. számú országos mellékút - 0207 hrsz-ú beépítésre nem szánt legelő terület -  
 0206 hrsz-ú árok - 0209 hrsz-ú út - 0212 hrsz-ú út - 0170 hrsz-ú út - 0172 hrsz-ú árok -  
 0167 hrsz-ú út - 0161 hrsz-ú út által határolt területrész  
**BEÉPÍTÉSI TERV JAVASLAT M=1:3000**



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

- 0208 meglévő telekhatár, hrsz
- meglévő épület
- elektromos légvezeték és védősávja
- országos mellékút
- meglévő épületek
- meglévő burkolat
- meglévő trágyatároló
- tervezett épület I. ütem
- tervezett épület következő ütemek
- tervezett burkolatok
- tervezett higtrágyatároló
- tervezett silótér
- közlekedési területek külterületen
- zöldfelület egyszintes
- védett gyepterület
- 3 szintes zöldfelület
- tervezett erdő

  
 Nagyhaju Attila  
 okl. településmérnök,  
 településtervező TT 09-0637

**TR/beép.**

A telephelyi területre készített beépítési terv, eltérő felületminőségekkel, beépítés intenzitással tartalmazza a terület és településrendezési követelményeknek való megfelelést, mely szabályozási koncepció a jogszabályi megfelelések biztosítása érdekében igénybevett területek (0162/2, 0171/3 hrsz) esetén is, a beépítésre szánt területekhez köthető felületminőség révén biztosított.

Önállóan véve a 0208 hrsz-ú telephelyi terület nagysága: 141504,65 m<sup>2</sup>, melyből

- Ütemezett építéssel (3-4 ütem) kialakuló beépített terület (a meglévő és tervezett épületek területe) összesen: 32470,1775m<sup>2</sup>, 22,95%.
- a burkolatok, trágyatárolók, silótér, hígtrágyatároló területe összesen: 40234,5457m<sup>2</sup>, 28,43%,
- a zöldterület, védett gyepterület, fásítás területe összesen: 63165,7236m<sup>2</sup>, 44,64%.
- lélegző burkolat, karámtér összesen: 5634,2032m<sup>2</sup> 3,98%.

Fentiek alapján a nagy burkolt felület igényre figyelemmel (28,43+22,95) 51,38%, a beépítettség 40 %-ban rögzítésre.

- a telken belüli védőfásítás, kerül rögzítésre 8560,03 m<sup>2</sup> nagyságban a telephelyi terület észak-nyugati település belterülete felőli területrészen és a fásított terület területének környezetében.

- védett gyepterület 6549,73 m<sup>2</sup> nagyságban a telephelyi terület keleti területén kerül rögzítésre.

- a telephelyi terület épület és burkolt felület, illetve a fásításra, illetve a védett gyepterület megvalósítására kijelölt területen kívül egyszintes zöldfelület kerül kialakításra. A HÉSZ javaslata szerint a telephelyi terület 40%-a esetében javasol zöldfelületet.

**A szomszédos 0162/2 hrsz-ú szennyvíztelep területe** műszakilag igénybevett terület, melynek erdősítésére tesz javaslatot a terv a felszámolást és a rekultivációt követően. Ezen erdőterületi kijelölés biztosítja a

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTRT) 12.§ „(3) **Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.**”

Fentiek alapján a jogszabályi előírás 2.1-nak való megfelelés biztosítása érdekében az újonnan kijelölésre kerülő 14,1505 ha nagyságú terület kijelölésével egyidejűleg legalább 0,707525 ha, azaz 7075 m<sup>2</sup> nagyságú zöldterületet, vagy erdőterületet kell kijelölni.

A szintén **szomszédos 0171/3 hrsz-ú terület** jellemzően Sz4, és Sz5 minőségi osztályú szántó művelési ágú, és legelő L2 minőségi osztályú. A legelő művelési ágú alrészleten nem javasol a terv erdősítést, azt a gyengébb minőségű Sz5 szántó művelési ág esetén javasolja összesen cca. 7300 m<sup>2</sup> nagyságban.

Az erdőtelepítés tervezésekor a fafajták megválasztása a Hortobágyi Nemzeti Park előírásainak figyelembevételével valósítható meg, figyelemmel a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályának előzetes véleményében foglaltakra is.

*„a természetvédelmi hatóság javasolja a tervezett erdőtelepítés célállománya kapcsán, illetve a földrészleten esetlegesen megtalálható védett fajok egyedeivel kapcsolatosan a területek természetvédelmi kezelőjével a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósággal történő egyeztetést”*

**Debrecen, 2023. május**