

**BESZTEREC KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁS 2025.**

**Beszterec Község 3826 - Tiszatelek-Kék összekötő út –
072 hrsz-ú csatorna – 455/5 hrsz-ú ingatlan által határolt
tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása**

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**mely készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és
elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési
sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15) Korm.
rendelet 68. § (1) bekezdésében meghatározott egyszerűsített
eljárás keretein belül, a 2/2005. Korm. rendelet szerinti
környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez, az
államigazgatási és partneri egyeztetéshez.**

ALÁÍRÓLAP**BESZTEREC KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2025.**

Beszterec Község 3826 - Tiszatelek-Kék összekötő út – 072 hrsz-ú csatorna – 455/5 hrsz-ú ingatlan által határolt tömb TRT. és a Helyi Építési Szabályzat módosítása

Településtervező: Dudás Ede
Címe: 4431. Nyíregyháza, Napfény u. 5.
Telefon/fax: +36 (30) 606-4245
E-mail: szabolcsterv@gmail.com
Jogosultság száma: TT 15-0303
Településrendező tervező:



.....
Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP	
ALÁÍRÓLAP	
TARTALOMJEGYZÉK	
TERVEZŐI NYILATKOZAT	
I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK	
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ I. – TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA	
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ II. – HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	
I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	
IV. NYILATKOZATOK	
MELLÉKLET: TERVDOKUMENTÁCIÓ	

Nyíregyháza, 2026. szeptember hó

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Dudás Ede településrendező tervező kijelentem, hogy Beszterec Község településrendezési eszközök módosítása (2025.) során magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) előírásait, az településrendezési követelményeinek, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Településtervezési Szabályzat, és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályzatokat, országos szabványokat (ágazati és szakmai) betartottuk, azoktól való eltérés nem vált szükségessé.

Nyíregyháza, 2026. szeptember hó

.....
Dudás Ede
okl. településmérnök
TT-15-0303

I. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

Tervezési előzmények

A telepítési tanulmányterv a tervezett fejlesztés és a településrendezési terv módosításának döntés-előkészítő dokumentuma. Feladata, hogy bemutassa a fejlesztési célt, a terület és környezetének adottságait, a tervezett beépítést, valamint annak az épített és természeti környezettel, a műszaki infrastruktúrával és a hatályos településrendezési eszközökkel való kapcsolatát. A telepítési tanulmányterv alapján a Képviselő-testület döntött a fejlesztési cél támogatásáról és a településrendezési terv módosításának megindításáról.

A Nature Factory Kft. (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 6.) Beszterec Község közigazgatási területén, a 439 hrsz.-ú ingatlan érintő településrendezési tervmódosítás előkészítését kezdeményezte. A módosítás megalapozására a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, továbbá egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján telepítési tanulmányterv készült.

A telepítési tanulmányterv a településterv készítését vagy módosítását megalapozó döntés-előkészítő dokumentum, amely egy konkrét fejlesztési szándék településrendezési, környezeti és infrastrukturális összefüggéseit tárja fel. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján feladata, hogy bemutassa a fejlesztéssel érintett területet, annak környezetét és hatásterületét, továbbá szemléltesse a tervezett változást és a beépítés javasolt módját.

A dokumentum vizsgálja a közlekedési, közművesítési, zöldfelületi és környezetvédelmi feltételeket, valamint azt, hogy a fejlesztés milyen módosítást igényel a hatályos településrendezési eszközökben. A telepítési tanulmányterv nem maga a településrendezési terv, hanem annak szakmai megalapozását szolgálja, és segítséget nyújt az önkormányzat számára annak eldöntésében, hogy a beruházási szándék településfejlesztési és településrendezési szempontból támogatható-e. A tanulmányterv alapján meghatározható a szükséges tervmódosítás területi kiterjedése, tartalma és szabályozási koncepciója. Jelentős szerepe van abban is, hogy még a tényleges tervmódosítás előtt feltárhatók legyenek a fejlesztésből eredő konfliktusok, korlátozások és szakági követelmények.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályai szerint a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés előkészítésének is fontos szakmai alapidokumentuma lehet. Tartalma biztosítja, hogy a fejlesztési szándék ne elszigetelten, hanem a településszerkezet, a környezeti adottságok és a magasabb szintű területrendezési követelmények összefüggésében kerüljön értékelésre. A dokumentum így kapcsolatot teremt a beruházói elképzelés és az önkormányzati településrendezési döntés között. Telepítési tanulmányterv elkészült, melynek ismeretében a Képviselőtestület döntött, a Község közigazgatási területén a fejlesztési cél támogatásáról.

A településrendezési terv módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében kerül lefolytatásra.

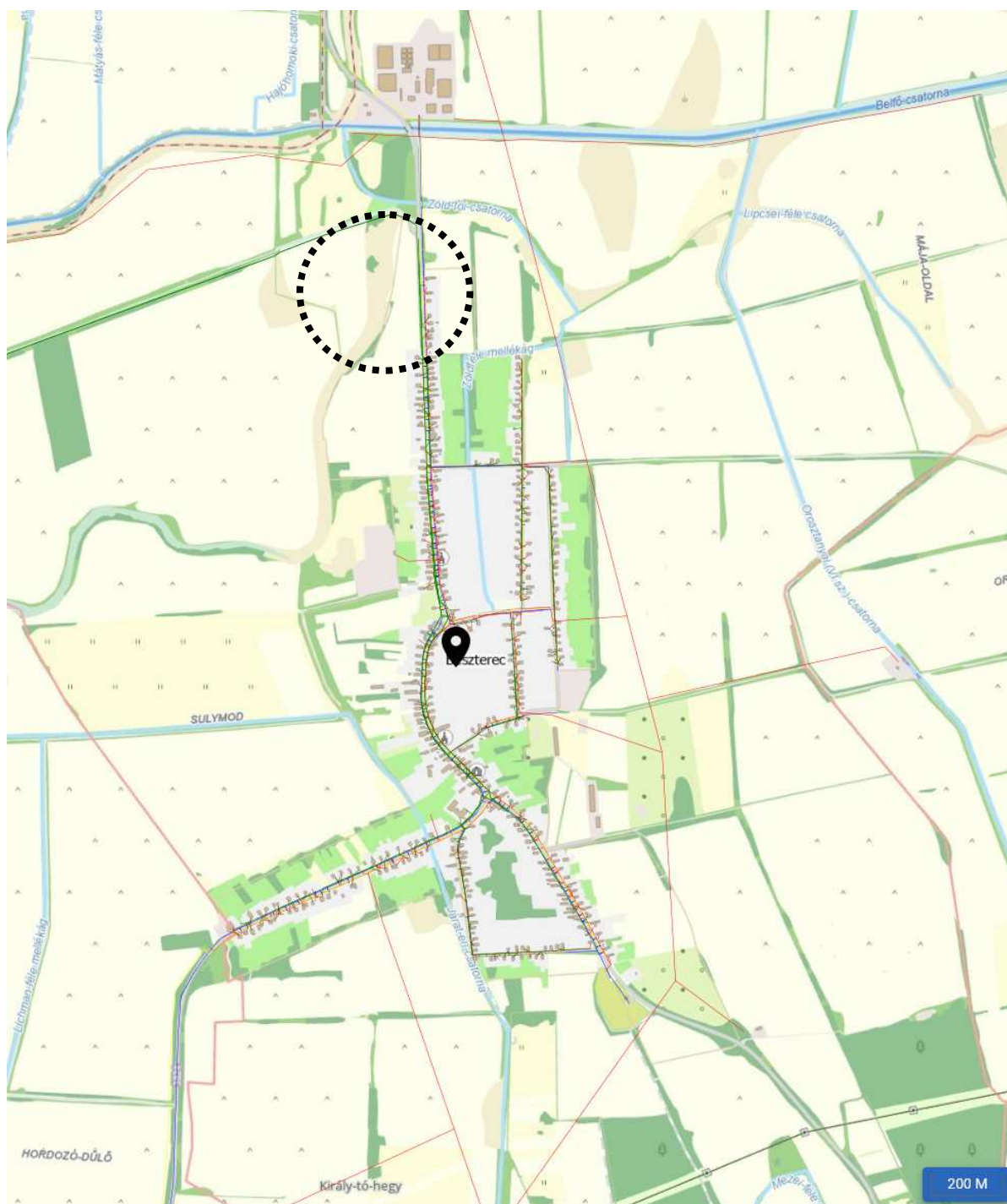
A Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerint az egyszerűsített eljárás szabályai alkalmazandók többek között a településterv módosítása esetén, ha a módosítás a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen beruházás megvalósítása miatt indokolt, feltéve, hogy az nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével. A jogszabály 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja alapján az egyszerűsített eljárás alkalmazható, ha a módosítás:

„a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár”.

Jelen módosítás e feltételnek megfelel. Beszterec Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a fejlesztéssel érintett területet a beruházás megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A módosítás a 439 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóterületből (Lf/Lf-2) egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge/Ge-2) történő átsorolását célozza. Mivel a 439 hrsz.-ú ingatlan a hatályos településrendezési terv alapján már jelenleg is beépítésre szánt terület, a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. A módosítás tehát a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjában meghatározott feltételnek megfelel.

Megjegyzendő, hogy a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja további olyan esetkört is meghatároz, amikor egyszerűsített eljárás alkalmazható. Ennek feltétele, hogy együttesen teljesüljön, hogy a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, továbbá nem történik zöld-, vízgazdálkodási, erdő- vagy természetközeli terület megszüntetése. Jelen módosítás ezeknek a feltételeknek is megfelel, ugyanakkor az eljárás elsődleges jogalapját a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításra tekintettel a 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja képezi.

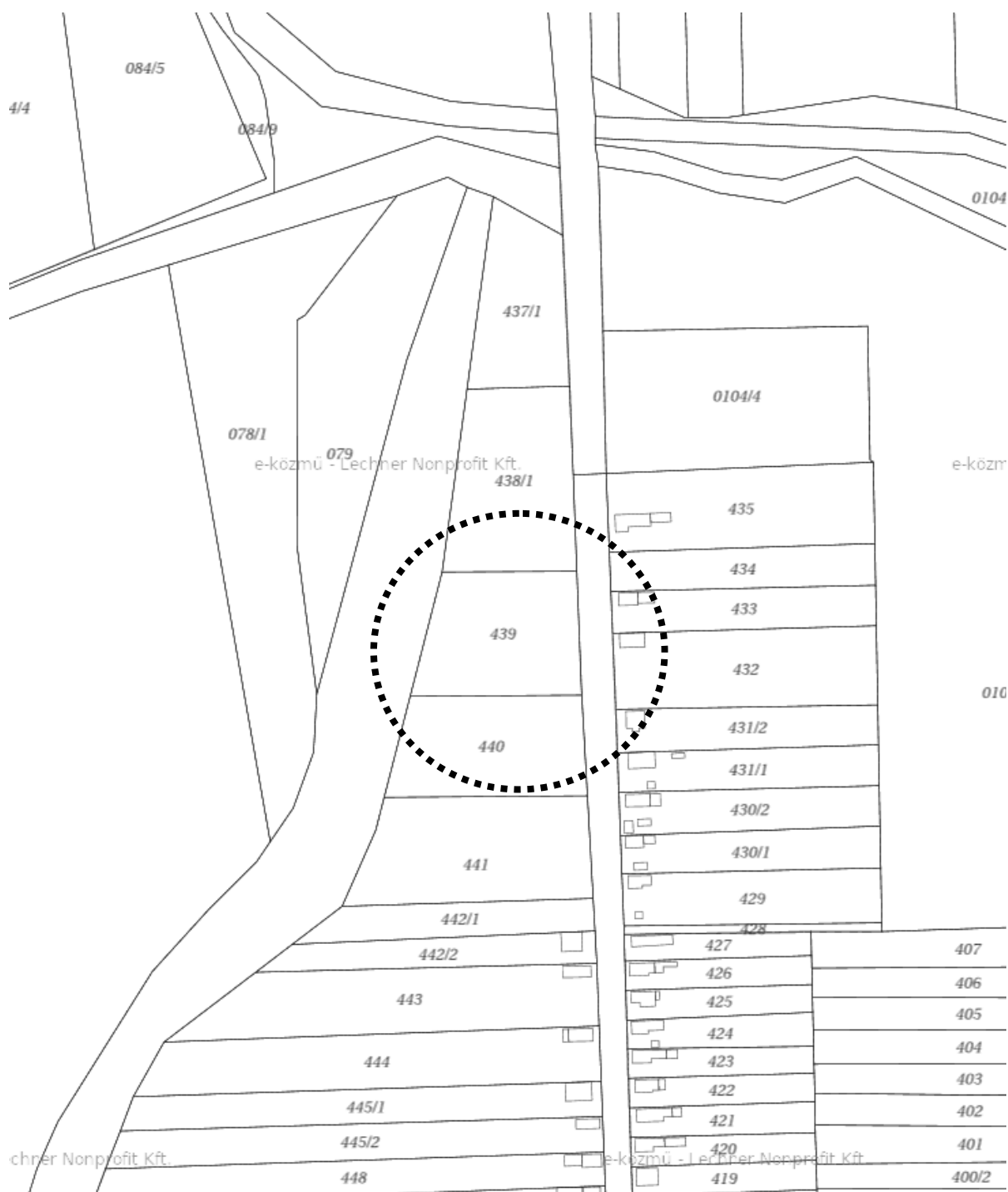
Az egyszerűsített eljárásban a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése alapján a 62–67. § szerinti véleményezési és záró szakasz szabályait kell alkalmazni az ott meghatározott eltérésekkel. A véleményezési szakaszban a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül adhat véleményt; véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést. A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalásra kerül sor, amelyre az állami főépítész az érintett véleményező szerveket meghívja, majd az eljárás eredményeként kiadja a záró szakmai véleményt.



Átnézeti térkép – forrás: <http://web.okir.hu>

A településrendezési terv módosításának elfogadására kizárólag a záró szakmai vélemény ismeretében kerülhet sor; a Korm. rendelet szerint a záró szakmai vélemény hat hónapig érvényes.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 18/2026. (VII.29.) sz. határozattal, kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, a Beszterec Község 3826 - Tiszatelek-Kék összekötő út – 072 hrsz-ú csatorna – 455/5 hrsz-ú ingatlan által határolt tömböt.



Részletes térkép – forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>

A Nature Factory Kft. a Beszterec, Petőfi utca 439 hrsz.-ú ingatlanán új telephely kialakítását tervezi. A fejlesztés alapvetően raktározási, kicsomagolási és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi-logisztikai tevékenységek elhelyezését szolgálja; termelőtevékenység a területen nem tervezett. A fejlesztés ütemezetten valósulna meg, az alábbi fő építményekkel:

- 1) 10 × 25 m befoglaló méretű, 250 m² bruttó alapterületű, mintegy 5,0 m vállmagasságú, acélvázaz, zárt, fűtetlen raktárépület;

- 2) 10 × 25 m befoglaló méretű, 250 m² bruttó alapterületű, mintegy 5,0 m vállmagasságú, acélvázaz, zárt, fűtött raktárépület;
- 3) 10 × 25 m befoglaló méretű, 250 m² bruttó alapterületű, mintegy 5,0 m vállmagasságú, acélvázaz, zárt, fűtött kicsomagoló épület.

A tervezett telephely-fejlesztés a hatályos településrendezési előírások alapján nem valósítható meg, ezért a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A 439 hrsz.-ú ingatlan jelenleg falusias lakóterületbe, Lf-2 építési övezetbe tartozik, míg a tervezett gazdasági funkció elhelyezéséhez egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági terület (Ge), azon belül Ge-2 építési övezet kijelölése indokolt. A módosítás ezért érinti a településszerkezeti tervet és annak leírását, továbbá a szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzatot. A tárgyi ingatlantól északra fekvő 438/1 hrsz.-ú ingatlan a Beszterec Község Önkormányzata Képviselő-testületének 29/2023. (X. 09.) határozatával elfogadott településszerkezeti tervmódosítás során Ge területfelhasználásba, a 4/2023. (X. 09.) önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv szerint Ge-2 építési övezetbe került. A jelen módosítás ezért településszerkezeti és funkcionális szempontból a 2023-ban megkezdett gazdasági területfejlesztés közvetlen folytatásának tekinthető. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi, mivel a 439 hrsz.-ú ingatlan a hatályos tervben is beépítésre szánt terület. A módosítás célja olyan területfelhasználási és övezeti szabályozás kialakítása, amely a tervezett gazdasági funkció elhelyezését lehetővé teszi, ugyanakkor biztosítja a környező lakóterületek, a településkép és a környezeti elemek megfelelő védelmét. A szabályozás során kiemelt szempont a telken belüli zöldfelületi elválasztás, a megfelelő közúti és közműkapcsolatok biztosítása, a parkolási igény telken belüli kielégítése, valamint a környezetterhelés határérték alatt tartása. A fejlesztés településszerkezeti léptéke korlátozott, a kialakult településszerkezet és úthálózat alapvető rendszerét nem változtatja meg.

A telepítési tanulmányterv térségi és települési összefüggéseinek vizsgálata alapján a tervezett módosítás a magasabb szintű területrendezési követelményekkel összeegyeztethető. A fejlesztéshez szükséges műszaki infrastruktúra alapvetően a meglévő hálózatokra támaszkodhat; új, településszerkezetet meghatározó főhálózati elem kialakítása nem szükséges. A módosítás elsődleges településrendezési célja a tervezett telephely jogszerű megvalósíthatóságának biztosítása, a környezeti és településképi követelmények egyidejű érvényesítésével. A gazdasági funkció bővülése a vállalkozási tevékenység helyben történő fejlesztését és a település gazdasági szerepének erősítését szolgálhatja.

Helyszíni szemle

A módosítással érintett terület és közvetlen környezete vonatkozásában tervezői helyszíni szemle történt. A helyszíni vizsgálat a terület jelenlegi használatára, beépítési adottságaira, közúti kapcsolataira, a szomszédos területhasználatokra és a településképi kapcsolatokra terjedt ki.

Hatályos településrendezési eszközök

- Beszterec Község Önkormányzata Képviselő-testületének 74/2010. (XI. 25.) KT. számú határozatával elfogadott településszerkezeti terv és annak leírása
- Beszterec Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2010. (XI. 26.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervek

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és annak módosításai a Nemzeti Jogszabálytár önkormányzati rendeletei között érhetők el. A településrendezési eszközök 2010. évi elfogadása óta több alkalommal módosultak. A tárgyi fejlesztés megvalósítása érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete a módosítással érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, és döntött a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

Hatályos településképi eszközök

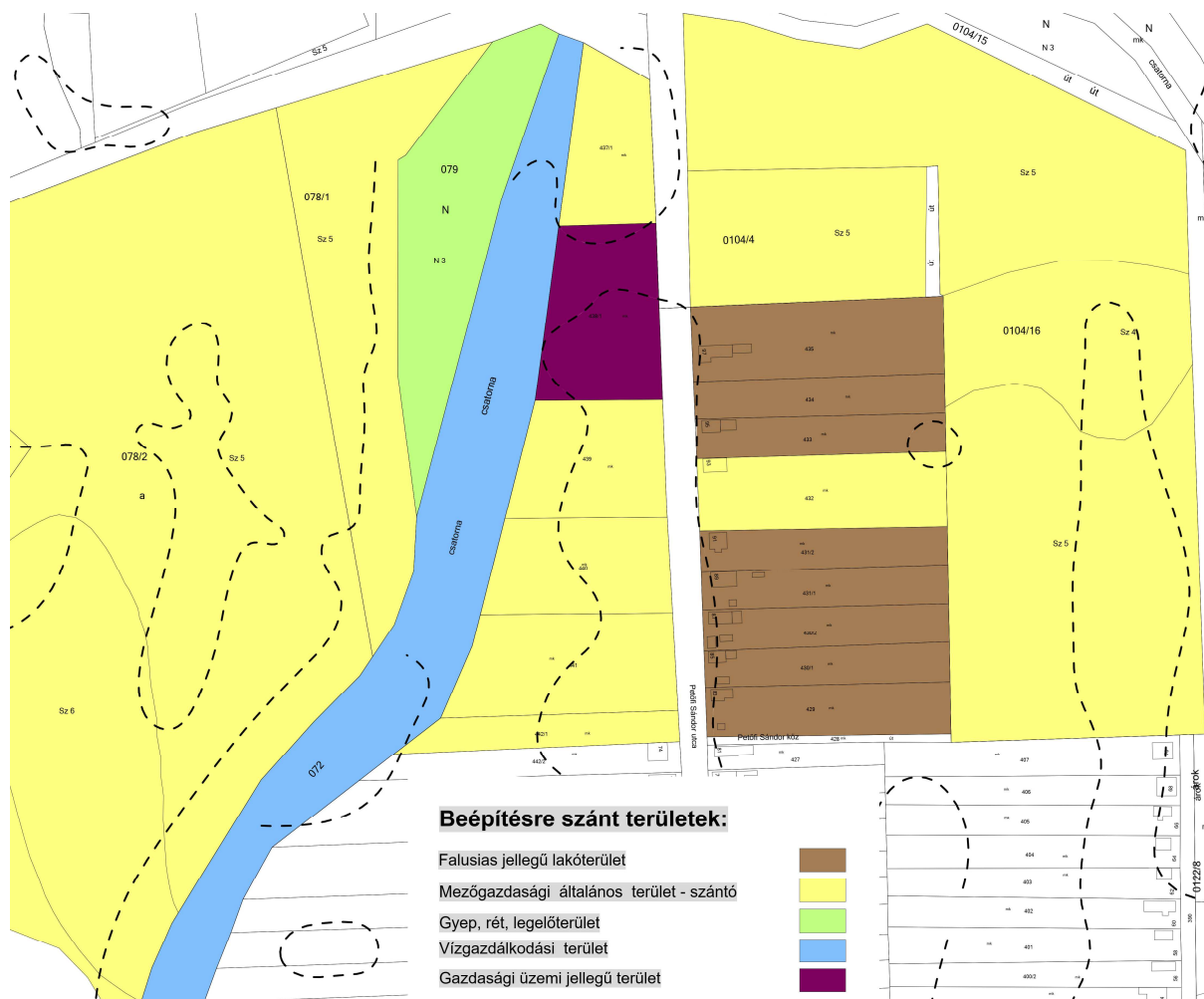
- Beszterec Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendelete Beszterec község településképi védelméről

A településképi követelményeket a hatályos településképi rendelet előírásainak figyelembevételével kell érvényesíteni. A tervezett gazdasági fejlesztés településképi illeszkedését különösen az épületek tömegformálása, anyag- és színhasználata, a közterület felőli megjelenés, valamint a telekhatárok mentén kialakítandó zöldfelületi takarás szempontjából szükséges biztosítani. A partnerségi egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a településtervezési eljárásra vonatkozó hatályos jogszabályi, valamint helyi partnerségi szabályok szerint történik.

Megalapozó vizsgálatok

Beszterec Község Önkormányzata 2010-ben hagyta jóvá jelenleg hatályos Településszerkezeti tervét és annak leírását. Beszterec Község Képviselő Testülete 11/2010. (XI.26.) KT.sz. számú rendeletével fogadta el Beszterec község igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveit és Helyi Építési Szabályzatát.

Jelen tervezéssel érintett ingatlan és az ettől délre eső tömbrészt a falusias lakóterület Lf-2 övezetébe tartozik. Tárgyi ingatlan kivételével gazdasági társaság tulajdonában állnak. A telkek térmértéke változatos, de általában 2000 m körül szóródik. A beépítettség 15% körül mozog, vagy helyenként alatta van. A telektömb északi részén aránylag magas a beépítettség értéke. A telekméreteket a mélység tekintetében is változatos 50 m-től a 300 m-ig szóródik, telekszélesség általában 20 m, de vannak 30-40 m körüli telektestek, melyek további telekalakítása lehetséges. Az északra eső 438/1 hrsz-ú ingatlanon kérelmező már megvalósította a gazdasági tevékenységet.



Telekterület és beépítettség vizsgálat, forrás: saját szerkesztés

Az ingatlan tulajdonosa, a Nature Factory Kft. – 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 6. I/2. A vállalkozás célja, hogy termékeivel minél szélesebb körben hozzájáruljon a környezet védelméhez, a termőtalaj megismeréséhez, javításához, ezáltal pedig a szélsőséges körülményekhez való jobb alkalmazkodáshoz. A cég alapfilozófiája, hogy több évtizedes mezőgazdasági tapasztalattal, példamutatással járuljon hozzá egy újfajta szemlélet kialakulásához, amely ebben a kiélezett gazdasági környezetben is költséghatékony és működőképes modellt jelenthet a termelő számára. A Phylazonit Technológia alkalmazásával olyan növénytermesztési gyakorlat alakítható ki, amely a környezet minőségét és a természeti erőforrásokat megőrzi és növeli, amely a talajból felvett tápanyagokat a növényi maradványok lebontása útján adja vissza a termőföldnek, biztosítva a körforgásos gazdálkodás folyamatát. A vállalkozás termelőtevékenységet nem kíván végezni a módosítással érintett területen, csak tárolás, raktározás, kicsomagolás, a webshop tevékenység adódó kiszállításokat, kereskedelmet kívánja a folytatni.

Funkcionális vizsgálat

A tervezett telephelyen termelőtevékenység nem tervezett, a fejlesztés elsődleges funkciója raktározás, kicsomagolás, valamint az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi és logisztikai tevékenység. E rendeltetések az egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági terület (Ge) rendeltetésével összeegyeztethetők. A tanulmányterv alapján a telephelyen karbamid, magnézium-szulfát, foszforsav, kálium-hidroxid és kénsav tárolásával is számolni kell, az éves készletforgás ugyanakkor alacsony, várhatóan évi 1–2 alkalom. A tárolt anyagok jellege miatt az üzemeltetés környezetbiztonsági, tűzvédelmi és munkavédelmi feltételeinek biztosítása kiemelt jelentőségű. A településrendezési terv kizárólag a területhasználat és az építési lehetőségek kereteit határozza meg, nem helyettesíti a veszélyes anyagok tárolására, kezelésére, a tűzvédelemre, környezetvédelemre és üzembiztonságra vonatkozó későbbi hatósági és műszaki követelményeket. A létesítési és üzemeltetési feltételek meghatározása során ezért gondoskodni kell a szivárgás- és kiömlésvédelemről, megfelelő kármentő kapacitásról, az egymással összeférhetetlen anyagok elkülönített tárolásáról, valamint a haváriahelyzetek kezelésének műszaki feltételeiről. A tervezett funkció a megfelelő műszaki és környezetvédelmi feltételek biztosítása mellett településrendezési szempontból elhelyezhető.

Közlekedési vizsgálat

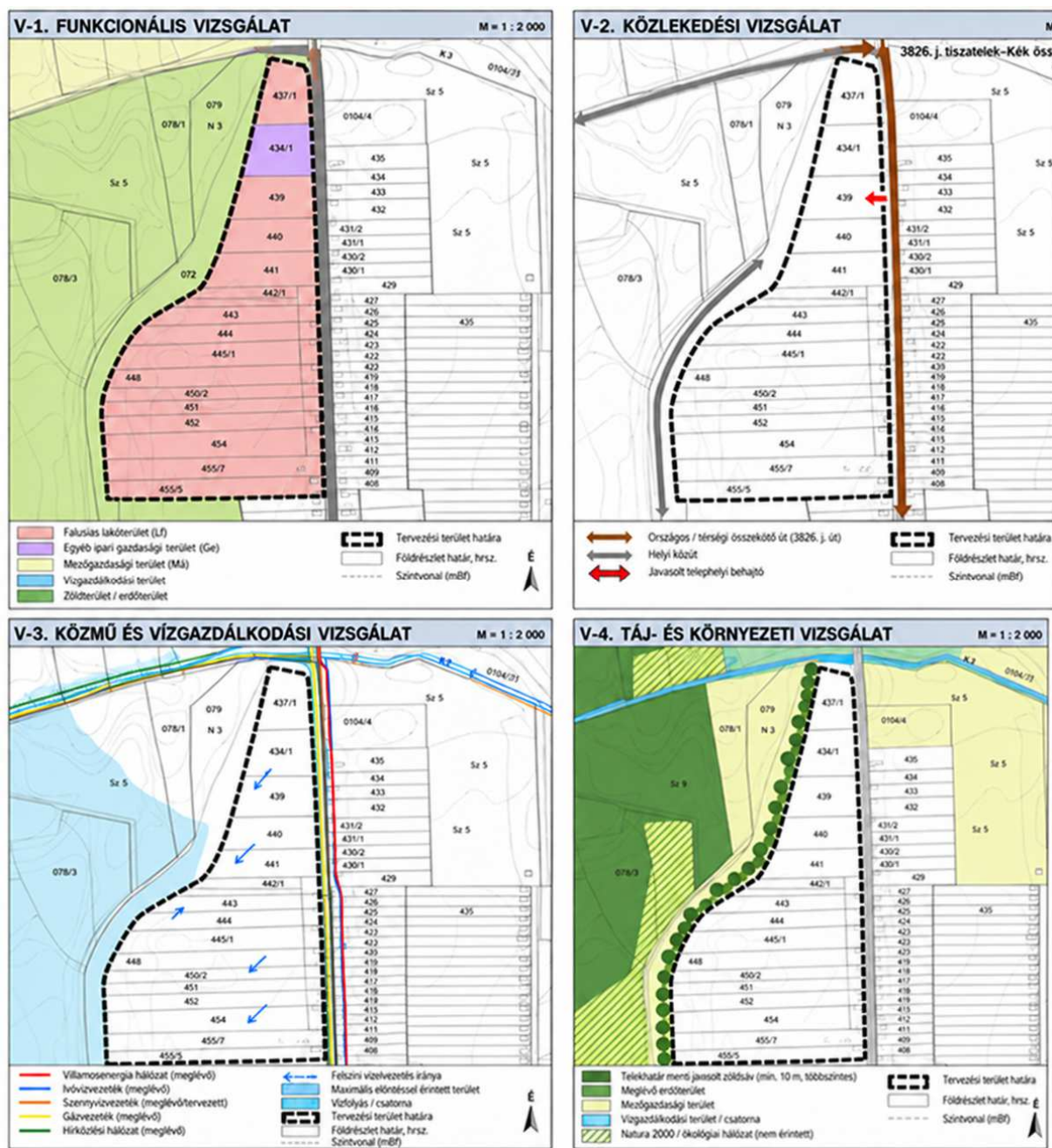
A tervezési terület közúti megközelítése a meglévő közúthálózatról biztosítható. A tanulmánytervben meghatározott alacsony dolgozói létszám következtében a személygépkocsi-forgalom növekedése várhatóan csekély mértékű. A telephely közlekedési terhelését elsősorban a raktározási és logisztikai tevékenységhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom határozza meg. Ennek gyakoriságát és intenzitását a tényleges üzemeltetési rend függvényében kell figyelembe venni. A gépjárművek várakozását, a személygépkocsi-parkolást, az áruszállításhoz kapcsolódó rakodást, valamint a tehergépjárművek fordulását és üzemi mozgását teljes egészében telken belül szükséges biztosítani. A telephely közúti kapcsolatát úgy kell kialakítani, hogy a 3826. jelű összekötő út forgalombiztonsága ne romoljon, továbbá a szomszédos lakóingatlanok megközelítése és használhatósága ne szenvedjen hátrányt. A gazdasági és lakófunkció közvetlen térbeli kapcsolata miatt indokolt a teherforgalom lehetőség szerinti nappali időszakra történő korlátozása és a lakóterületeket érő zaj- és forgalmi terhelés minimalizálása.

Közmű- és vízgazdálkodási vizsgálat

A tanulmányterv szerint a települési ivóvíz- és villamosenergia-hálózat rendelkezésre áll, a tervezett szennyvíz- és hírközlési igények kielégíthetők, gázellátási többletigény nem került meghatározásra. A tervezett fejlesztés közműigénye a település meglévő infrastruktúrájának figyelembevételével kezelhető. A jelenlegi, jelentős részben beépítetlen és vízáteresztő felszínhez képest az épületek, burkolatok, rakodó- és közlekedőfelületek kialakítása növeli a burkolt felületek arányát, ezáltal megváltoztatja a terület csapadékvíz-háztartását. A csapadékvíz helyben tartása, késleltetett elvezetése, illetve lehetőség szerinti telken belüli elszikkasztása ezért a részletes tervezés egyik lényeges feladata. A szennyeződés kockázatával érintett üzemi és rakodófelületekről származó csapadékvizek kezelését szükség szerint a tiszta csapadékvizektől elkülönítetten kell megoldani. A terület maximális elöntéssel való érintettsége miatt a beépítés feltételeit geotechnikai és vízgazdálkodási szempontból is vizsgálni szükséges. Új épület elhelyezése, illetve terepszint alatti építmény létesítése csak olyan műszaki kialakítással támogatható, amely az elöntésből és magas talajvízállásból eredő károk kockázatát megfelelően kezeli.

Táj- és településképi vizsgálat

A fejlesztés a település kialakult úthálózati és telekmorfológiai rendszerét alapvetően nem alakítja át, ugyanakkor a falusias lakóterületből egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe történő átsorolás a telek használatában és vizuális megjelenésében érzékelhető változást eredményez. A tervezett gazdasági épületek tömege, az üzemi burkolatok, a parkoló- és rakodófelületek a jelenlegi lakóterületi környezettől eltérő karaktert alakítanak ki. Különös figyelmet igényel ezért a gazdasági és lakóterületi használat közötti megfelelő térbeli és vizuális átmenet kialakítása. Ennek legfontosabb eszköze a telekhatárok mentén kialakítandó, megfelelő szélességű és többszintes növényállományból álló zöldsáv. A Ge-2 területhez kapcsolódó legalább 10 m széles, több növényzintből álló zöldfelületi sáv nemcsak településképi, hanem zaj-, por- és látványvédelmi szerepet is betölthet. Az épületek anyag- és színhasználatánál kerülendők a környezetből kirívó, erősen reflektáló vagy túlzottan intenzív színek; a visszafogott, egységes ipari-gazdasági építészeti megjelenés indokolt. A megfelelő zöldfelületi kialakítással a fejlesztés településképi hatása mérsékelhető.



Vizsgálati tervlapok, forrás: saját szerkesztés

Környezeti és örökségvédelmi vizsgálat

A tanulmányterv alapján a módosítással érintett terület Natura 2000 területet és az országos ökológiai hálózat övezeteit nem érinti. A terület a hatályos településrendezési terv szerint már beépítésre szánt terület, ezért a tervezett Lf → Ge átsorolás új beépítésre szánt terület kijelölését nem eredményezi. A fejlesztés így alapvetően nem terjeszti tovább a település beépítésre szánt területeinek térbeli kiterjedését, hanem a már kijelölt beépítésre szánt területen belül változtatja meg a területfelhasználás módját. A tanulmányterv a tervezési területen nagy kiterjedésű régészeti területet nem azonosít, ugyanakkor az örökségvédelmi jogszabályok általános előírásai a kivitelezés során változatlanul irányadók. A fejlesztés legfontosabb környezeti kockázata a veszélyes vagy környezetre kockázatot jelentő anyagok tárolásához, a burkolt felületek növekedéséhez, a csapadékvíz-kezeléshez, valamint a logisztikai és tehergépjármű-forgalomhoz kapcsolódnak. Ezek a hatások megfelelő műszaki, üzemeltetési és környezetvédelmi intézkedésekkel kezelhetők. A fejlesztés megvalósítása során alapvető követelmény, hogy a gazdasági tevékenység a szomszédos lakóterületek környezeti állapotát, zajterhelését, levegőminőségét és használhatóságát ne rontsa. A rendelkezésre álló vizsgálatok alapján a tervezett területfelhasználás-változás településrendezési szempontból elfogadható, amennyiben a részletes létesítési és üzemeltetési feltételekben a szükséges környezetvédelmi és biztonsági követelmények érvényesülnek.

Fotódokumentáció



3826 sz. Tiszatelek-Kék összekötő út, a 438/1 hrsz-ú ingatlannal, a korábbi módosítás beépítésével



3826 sz. Tiszatelek-Kék összekötő út, a 438/1 és 437/1 hrsz-ú ingatlannal a korábbi módosítás beépítésével



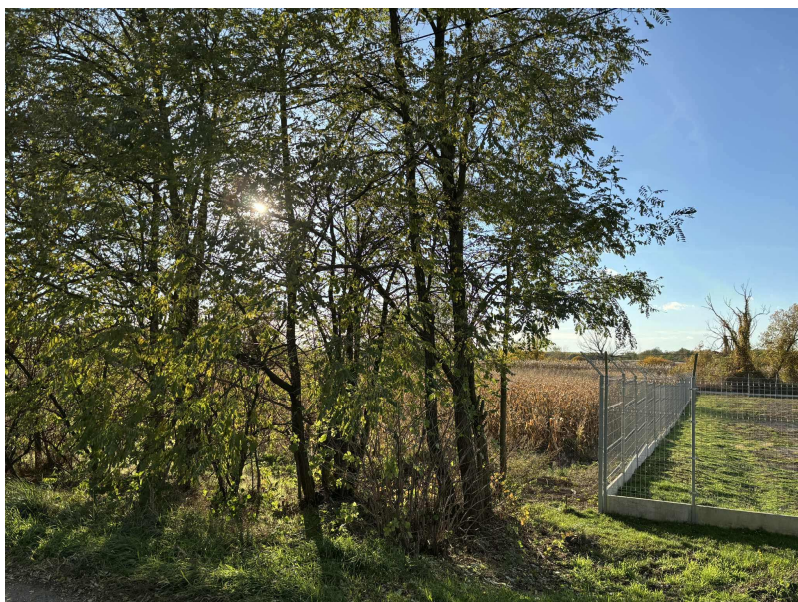
437/1 hrsz-ú ingatlan



3826 sz. Tiszatelek-Kék összekötő út, a 438/1 és 437/1 hrsz-ú ingatlannal



3826 sz. Tiszatelek-Kék összekötő út, a 438/1 hrsz-ú ingatlannal a korábbi módosítás beépítésével



438/1 és 439 hrsz-ú ingatlanok



438/1 és 439 hrsz-ú ingatlanok



438/1 hrsz-ú ingatlan a korábbi módosítás beépítésével

Képviselőtestületi döntés

**BESZTEREC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
18/2026. (VII.29.)
HATÁROZATA**

Beszterec Község hatályos településrendezési eszközei módosításának kezdeményezése, a telepítési tanulmányterv és a főépítési feljegyzés elfogadása, valamint kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás tárgyában.

A Képviselő-testület:

1. Kezdeményezi Beszterec Község hatályos településrendezési eszközeinek módosítását a 3826. számú Tiszatelek-Kék összekötő út - 072 hrsz.-ú csatorna - 455/5 hrsz.-ú ingatlan által határolt tömböt érintően, az Agrova Kft. által a Beszterec, Petőfi utca 439 hrsz.-ú ingatlanon tervezett raktározási, kicsomagolási és kereskedelmi célú telephely megvalósítása érdekében. A módosítás célja az érintett falusias lakóterület (Lf-2) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) történő átsorolása, valamint a szükséges településszerkezeti tervi, szabályozási tervi és helyi építési szabályzati módosítások átvezetése.
2. Elfogadja a Dudás Ede településtervező (TT 15-0303) által készített telepítési tanulmánytervet, és megállapítja, hogy az a településrendezési eszközök módosításának megalapozására alkalmas. Egyúttal megállapítja, a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése a 8/2017 (VII.26.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatásra került, vélemény, ellenvetés nem érkezett.
3. Elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, jelen határozat 1. számú mellékletét képező főépítési feljegyzést. Egyúttal igazolja, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.
4. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdésében foglaltak teljesülése érdekében az 1. pontban meghatározott területet a fejlesztés megvalósítása és a településrendezési eszközök módosításának egyszerűsített eljárásban történő lefolytatása céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
5. Felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés előkészítésére és szükség szerint külön döntésre történő előterjesztésére, továbbá a településrendezési eljárás megindítására, a döntésről a kérelmező tájékoztatására és a szükséges további intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Alaptérkép



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ I.

II. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁSA

**Beszterec Község
Önkormányzat Képviselőtestülete
.../2026.(... ..) számú határozata
BESZTEREC KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Beszterec Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatkörében eljárva, figyelemmel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1), (1a) bekezdés b) pontjában és (4) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezésekre, Beszterec Község Önkormányzata 74/2010. (XI. 25.) KT. számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét és annak leírását az alábbiak szerint módosítja:

1. A Képviselő-testület a határozat 1. mellékletét képező T-2.b jelű településszerkezeti tervlap szerint a 439 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználását falusias lakóterületből (Lf) egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge) sorolja át.
2. A településszerkezeti terv módosításának részletes bemutatását a határozat 2. melléklete, a Településszerkezeti Terv leírásának módosítását a határozat 3. melléklete tartalmazza.
3. A 74/2010. (XI. 25.) KT. számú határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv és leírás módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntés végrehajtásához szükséges intézkedésekről gondoskodjon.

Határidő: Folyamatos

Felelős: polgármester

Beszterec, 2026. hó nap.

Hegyes József
polgármester

Hagymásiné Hegyes Valéria
jegyző

Melléklet:

„A .../2026. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”

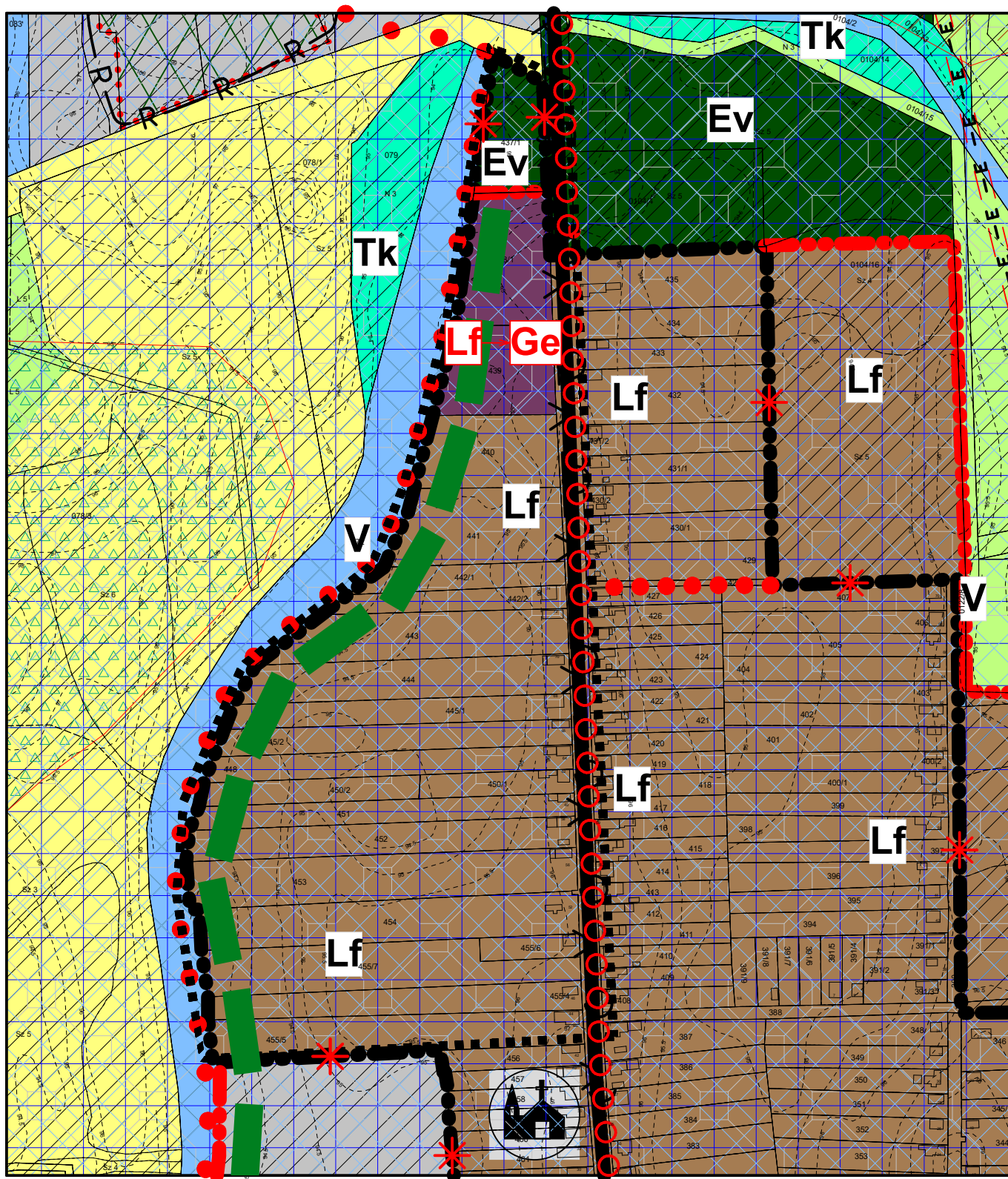
„A .../2026. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”

„A .../2026. (... ..) határozat 3.sz. melléklete”

„A/2026. (... ..) határozat 1.sz. melléklete”

T-2.b. jelű településszerkezeti terv (M=1:4.000)

TERVEZETT ÁLLAPOT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M=1:4000



Beszterec Község
Önkormányzat

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:

Beszterec Község
Településrendezési Terv

TERVEZŐK:

[Signature]

Dudás Ede
okl. településmérnök
TT 15-0303

A rajz megnevezése:

Tervezett állapot településszerkezeti terv

Dátum:

2026.09.hó

Rajzsám:

T-2.b

Vonalas szabályozási elemek:

Közigazgatási határa
Belterületi határ
Védőtávolság határa
Régészeti terület határa

Meglévő Tervezett

Jelentősebb összekötő út
Jelentős szintbeni csomópont
Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye
Helyi értékvédelmi terület határa
Műemléki jelentőségű terület határa
Ivóvíz-gerincvezeték
Gázvezeték
Villamos elosztó hálózat
Termékvezeték
Országos jelentőségű védett természeti emlék
Megszüntetendő jel
Sétány
Gyalogút (túravonal)

Intézmények (jelek):

Igazgatási központ
Oktatási központ
Egészségügyi központ
Sportközpont, vízisport telep
Temető
Gyógyszertár
Művelődési központ
Egyházi központ
Kereskedelmi központ
Szociális Otthon
Posta
Gázfogadó állomás
Villamos transzformátor állomás

Beépítésre szánt területek:

Falusias lakóterület
Ipari gazdasági terület
Különleges intézményi területek
Temető területe
Szabadidős tevékenységek területe

Beépítésre nem szánt területek:

Zöldterület (közpark)
Erdőterület (gazdasági)
Erdőterület (védő)
Mezőgazdasági általános terület
Mezőgazdasági korlátozott használatú terület
Vízgazdálkodási terület
Természetközeli terület (mocsár)
Különleges intézményi területek
Botanikus kert területe

Védett természeti környezet :

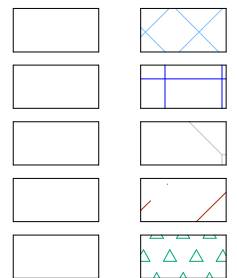
Országos ökológiai hálózat övezete
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
Természeti terület
Az 1996. évi LIII. tv. alapján „ex lege” terület

MTrT övezetek:

Vízminőségvédelmi terület övezete
Rendszeresen belvízjarta terület övezete
Kistájak övezete
Kiváló termőhelyi szántók övezete
Jó termőhelyi szántók övezete

A teljes közigazgatási területet ásványi nyersanyagvagyon terület övezete érinti.
A teljes közigazgatási területet tájgazdálkodási turisztikai terület övezete érinti.

Meglévő Tervezett



Beszterec Község
Önkormányzat

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:

Beszterec Község
Településrendezési Terv

TERVEZŐK:

Dudás Ede

Dudás Ede
okl. településmérnök
TT 15-0303

A rajz megnevezése:

Tervezett állapot településszerkezeti terv

Dátum:

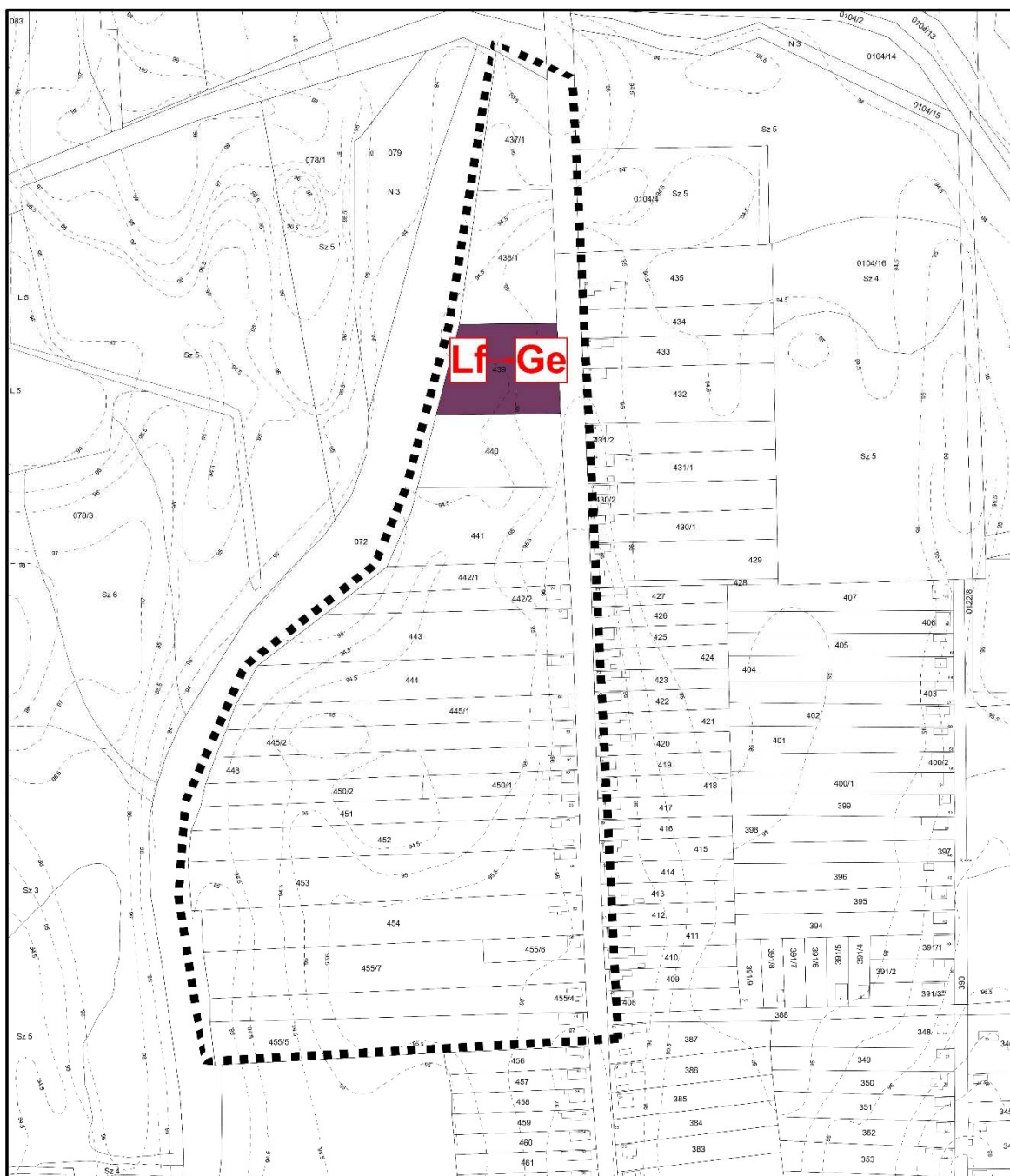
2026.09.hó

Rajzszám:

T-2.b

„A/2026. (... ..) határozat 2.sz. melléklete”

A módosítás a 439 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználását érinti. A falusias lakóterület (Lf) egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge) kerül átsorolásra, ezért a településszerkezeti terv és annak leírása, valamint a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv összehangolt módosítása szükséges. A módosítás területi hatálya Beszterec belterületének északi részén, a 438/1 hrsz.-ú meglévő Ge területhez közvetlenül kapcsolódó 439 hrsz.-ú ingatlanra terjed ki.

A településszerkezeti tervet érintő módosítás bemutatása

A módosítás tárgya és területi hatálya

A módosítás a Beszterec belterületének északi részén fekvő 439 hrsz.-ú ingatlant érinti. A telek a 3826. jelű Tiszatelek-Kék összekötő út mentén helyezkedik el, közvetlenül a 438/1 hrsz.-ú, a 29/2023. (X. 09.) határozattal már egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge), illetve a 4/2023. (X. 09.) önkormányzati rendelet alapján Ge-2 építési övezetbe sorolt és gazdasági célra hasznosított ingatlantól délre. A településszerkezeti terv módosításának célja a 439 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának a tervezett raktározási, kicsomagolási és kereskedelmi-logisztikai funkciókhoz, valamint a 2023-ban kialakított gazdasági területhez történő igazítása.

Hatályos területfelhasználás

A hatályos településszerkezeti terv szerint a 439 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóterület (Lf). Az északról közvetlenül csatlakozó 438/1 hrsz.-ú ingatlan a 2023. évi módosítás eredményeként egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági terület (Ge), a szabályozási terv szerint Ge-2 építési övezet, amelyen a kérelmező gazdasági tevékenysége megvalósult. A jelen módosítás ezért a már kialakult gazdasági terület déli irányú, egy telekre kiterjedő funkcionális és övezeti folytatását jelenti.

Tervezett területfelhasználás és szerkezeti változás

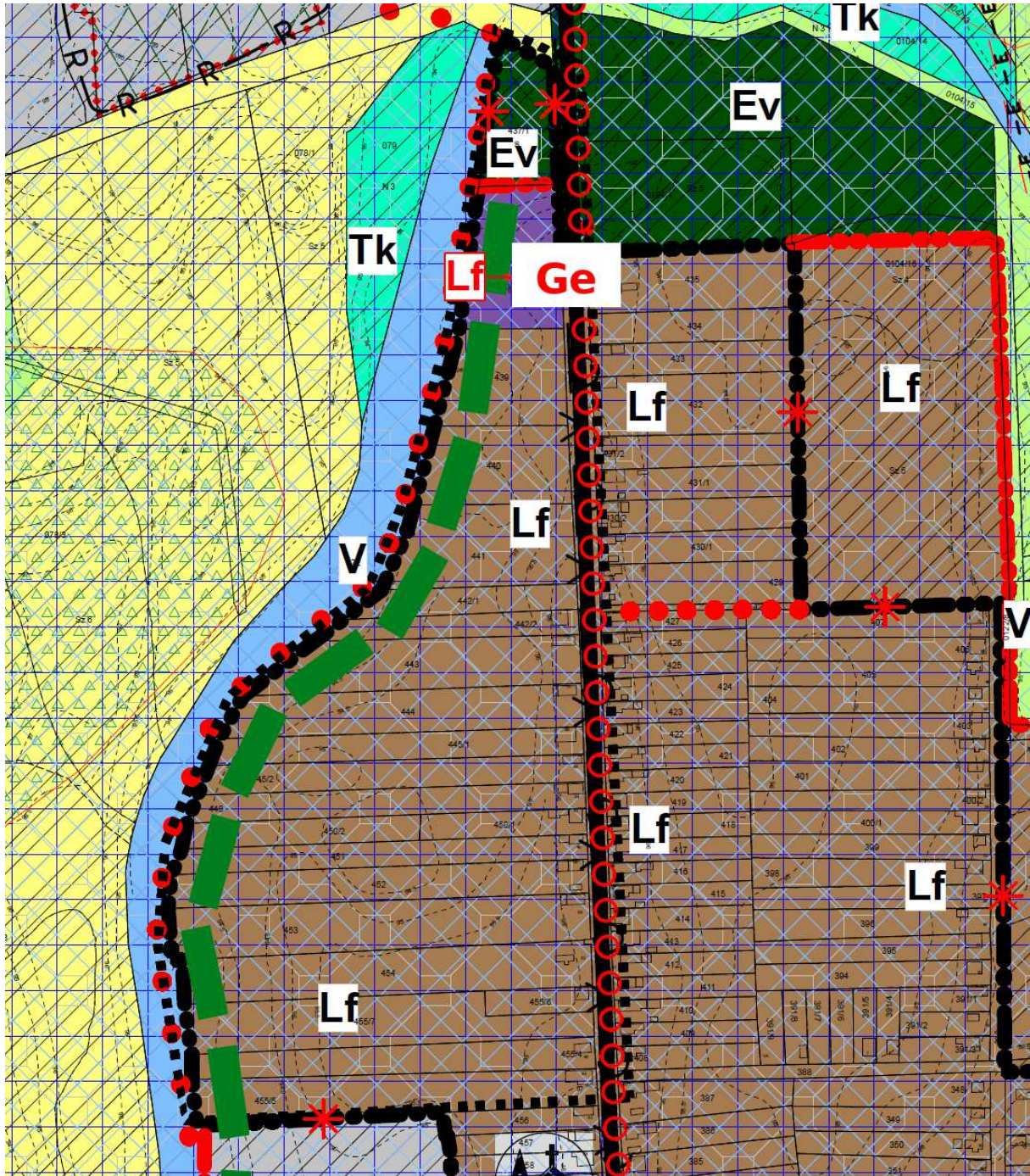
A 439 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználása falusias lakóterületből (Lf) egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge) kerül átsorolásra, a szabályozási terven Ge-2 építési övezet kijelölésével. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, mert a módosítással érintett ingatlan a hatályos terv szerint is beépítésre szánt terület. A település beépítésre szánt területének kiterjedése nem növekszik, a településszerkezetet meghatározó közlekedési és műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik. A területfelhasználás-változás a meglévő telekstruktúrát és úthálózatot nem alakítja át.

A módosítás indokolása

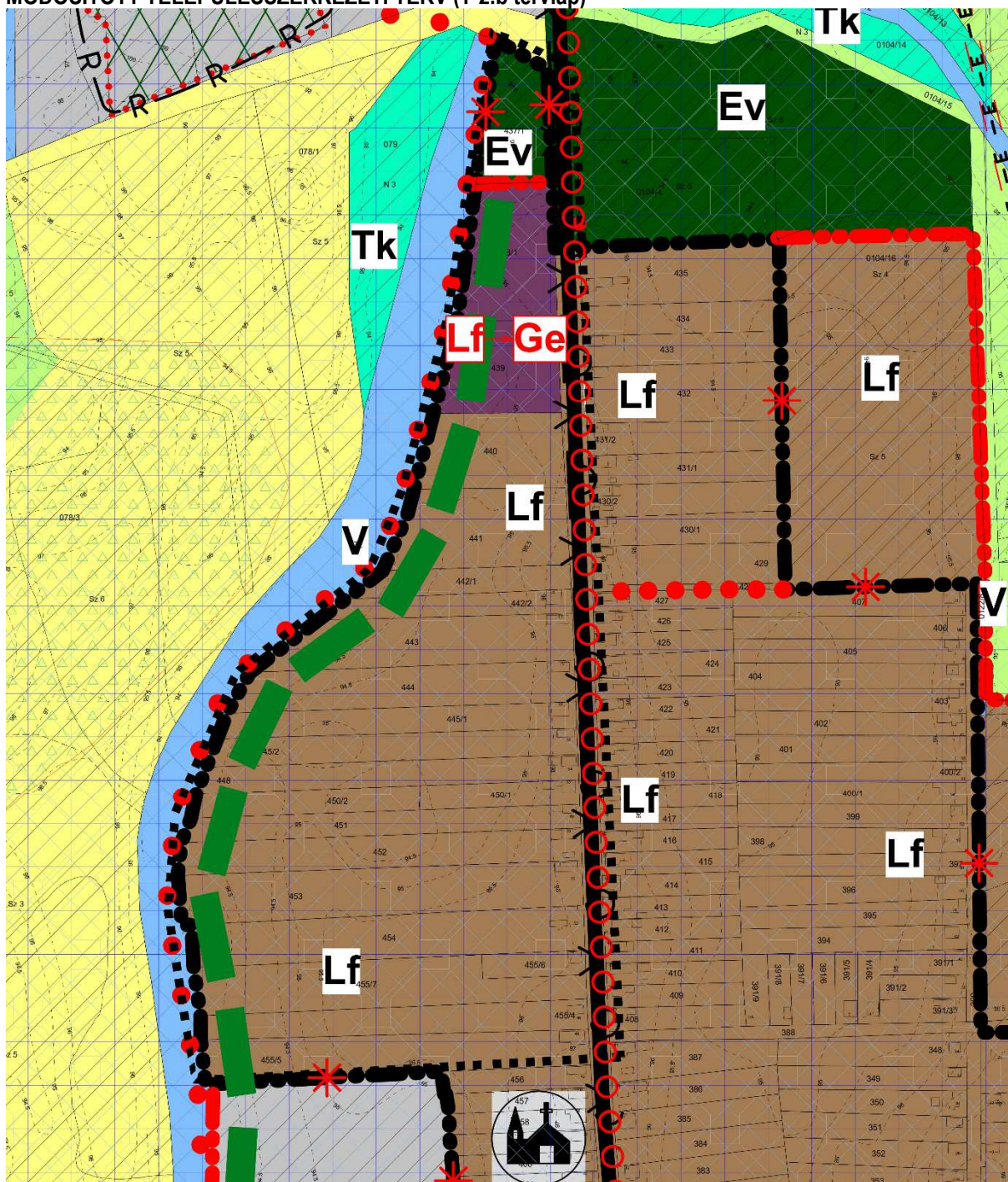
A módosítást az Nature Factory Kft. telephely-fejlesztési igénye indokolja. A tervezett raktározási, kicsomagolási és az ezekhez kapcsolódó kereskedelmi-logisztikai rendeltetések az egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági terület rendeltetésével összeegyeztethetők. A 439 hrsz.-ú ingatlan Ge területbe, illetve Ge-2 építési övezetbe sorolása a 438/1 hrsz.-ú meglévő Ge/Ge-2 gazdasági területhez kapcsolódó, területileg kompakt gazdasági egységet alakít ki, miközben a környező lakóterületek védelmét a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv előírásai biztosítják.

Vizsgálati elem	Módosítás
Módosítás jellege	Területfelhasználás módosítása: Lf → Ge.
Érintett ingatlan	Beszterec, 439 hrsz. (a 438/1 hrsz. korábban már Ge terület).
Fejlesztési cél	Raktározási, kicsomagolási, webshop-kiszállítási és kereskedelmi telephely.
Településszerkezeti hatás	A meglévő északi gazdasági használat folytatása; úthálózati főstruktúra nem változik.
Biológiai aktivitás	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik; külön BIA-számítás nem szükséges a tanulmányterv szerint.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (T-2.b tervlap)



JELMAGYARÁZAT (T-2.b tervlap)

Vonalas szabályozási elemek:		Meglévő	Tervezett	Beépítésre szánt területek:		
Közigazgatási határa				Falusias lakóterület	Lf	
Belterületi határ				Ipari gazdasági terület	Ge	
Védőtávolság határa				Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gkszt	
Régészeti terület határa				Különleges intézményi területek		
				Temető területe	Ki-t	
				Szabadidős tevékenységek területe	Ki-SZ	
Jelentősebb összekötő út				Beépítésre nem szánt területek:		
Jelentős szintbeni csomópont				Zöldterület (közpark)	Z	
Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye				Erdőterület (gazdasági)	Eg	
Helyi értékvédelmi terület határa				Erdőterület (védő)	Ev	
Műemléki jelentőségű terület határa				Mezőgazdasági általános terület	Má	
Ivóvíz-gerincvezeték				Mezőgazdasági korlátozott használatú terület	Mgy	
Gázvezeték				Vízgazdálkodási terület	V	
Villamos elosztó hálózat				Természetközeli terület (mocsár)	Tk	
Termékvezeték				Különleges intézményi területek		
Országos jelentőségű védett természeti emlék				Botanikus kert területe	Ki-bk	
Megszüntető jel						
Sétány						
Gyalogút (túravonal)						
Intézmények (jelek):				Védett természeti környezet :		
Igazgatási központ				Országos ökológiai hálózat övezete		
Oktatási központ				Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete		
Egészségügyi központ				Természeti terület		
Sportközpont, vízisport telep				Az 1996. évi LIII. tv. alapján „ex lege” terület		
Temető				MTrT övezetek:		
Gyógyszertár					Meglévő	Tervezett
Művelődési központ				Vízminőségvédelmi terület övezete		
Egyházi központ				Rendszeresen belvízjarta terület övezete		
Kereskedelmi központ				Kistájak övezete		
Szociális Otthon				Kiváló termőhelyi szántók övezete		
Posta				Jó termőhelyi szántók övezete		
Gázfogadó állomás				A teljes közigazgatási területet ásványi nyersanyagvagyon terület övezete érinti.		
Villamos transzformátor állomás				A teljes közigazgatási területet tájgazdálkodási turisztikai terület övezete érinti.		

„A .../2026. (... ...) határozat 3.sz. melléklete”

A Településszerkezeti terv leírásának módosítása

4. 1. 2. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Gazdasági területek tagozódása a következő:

Ge jelű Egyéb nem zavaró hatású ipari gazdasági terület.

Olyan ipari területek, amelyek ipari építmények elhelyezésére szolgálnak.

Ezek a területek:

- Az északi közigazgatási határ mentén lévő vízfolyás, valamint a Belfő-csatorna és a nyugati irányból a kereskedelmi gazdasági terület közötti 20 hektáros terület.
- A település középső részén fekvő, volt TSZ telep.

Szintterület-sűrűség: 0,5.

A Ge jelű egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági terület kiegészítése:

A 2023. évi településrendezési tervmódosítás során a 438/1 hrsz.-ú ingatlan Ge területfelhasználásba került. Jelen módosítással a közvetlenül kapcsolódó 439 hrsz.-ú ingatlan is e területfelhasználási egység részévé válik.

Ezen terület:

- Az 438/1, **439** hrsz.-ú ingatlan

Szintterület-sűrűség: 0,5.

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ II.

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT, SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**Rendelet-tervezet**

**Beszterec Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (... ..) önkormányzati rendelete
Beszterec Község Képviselő-testületének 11/2010.(XI.26.) számú rendelete,
a község igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek elfogadásáról, és a Helyi Építési
Szabályzat módosításáról**

Beszterec Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Beszterec Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010. (XI. 26.) önkormányzati rendelet szabályozási tervének a 439 hrsz.-ú ingatlant érintő része helyébe e rendelet 1. melléklete szerinti T-3.b-III. jelű szabályozási tervmódosítás (fedvényterv) lép.

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Beszterec, 2026. hó.....nap

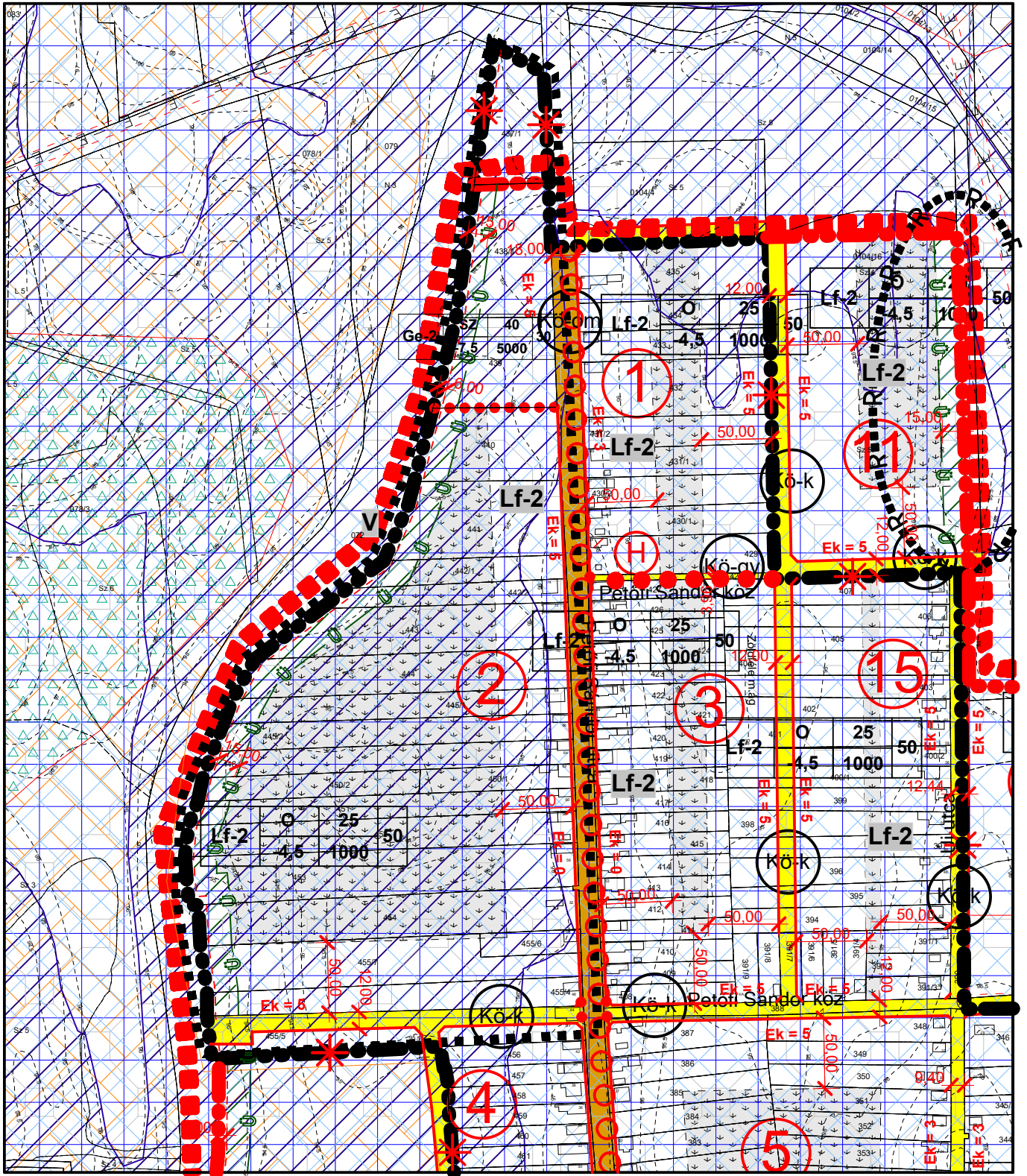
Hegyes József
polgármester

Hagymásiné Hegyes Valéria
jegyző

„1.sz. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez”

Szabályozás a belterületre és jelmagyarázat T-3.b-III. tervlapja M=1:4000

TERVEZETT ÁLLAPOT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:4000



Beszterec Község
Önkormányzat

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:

Beszterec Község
Településrendezési Terv

TERVEZŐK:

Dudás Ede

Dudás Ede
okl. településmérnök
TT 15-0303

A rajz megnevezése:

Tervezett állapot belterület szabályozási terv

Dátum:

2026.09.hó

Rajzszám:

T-3.b-III.

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Vonalas szabályozási elemek:

Közigazgatási határa



Belterületi határ



Védőtávolság határa



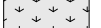
Régészeti terület határa



Rekultiválendő terület határa



Telek beépítéskor figyelembe nem vehető része



Telek beépítéskor figyelembe nem vehető határ



Sétány



Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye



Helyi értékvédelmi terület határa



Helyi értékvédelmi épület



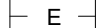
Ivóvíz-gerincvezeték



Gázvezeték



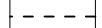
Villamos elosztó hálózat



Termékvezeték



Kezelőszáv



Megszüntető jel



Szabályozási vonal



Beültetési kötelezettségi terület határa



Beültetési kötelezettség területe



Szabályozási terület egység határa



Díszterület



Építési övezet határa, övezet határ



Gyalogút (túravonal)



Maximális előntés terület



Meliorizációs terület



Vízminőségvédelmi terület övezete



Rendszeresen belvízjarta terület övezete



Kistáj övezete



Kiváló termőhelyi szántók övezete



Jó termőhelyi szántók övezete



A teljes közigazgatási területet ásványi nyersanyagvagyon terület övezete érinti.

A teljes közigazgatási területet tájgazdálkodási turisztikai terület övezete érinti.

Beépítésre szánt területek:

Falusias lakóterület

Lf-1; Lf-2

Ipari gazdasági terület

Ge-1; Ge-2

Különleges intézményi területek

Temető területe

Ki-t

Szabadidős tevékenységek területe

Ki-SZ

Beépítésre nem szánt területek:

Zöldterület (közpark)

Z

Vízgazdálkodási terület

V

Közlekedési célú terület övezete:

Országos mellékút

Kö-om



Lakó utca

Kö-k



Gyalogút

Kö-gy



Jelentősebb mezőgazdasági kiszolgáló út

Kö-mg



Építési övezetek :

Terület-felhasználás jele	beépítési mód építmény-magasság	beépítési százalék alakítható legkisebb telekterület	zöldterület százalék
Ki-t	SZ 4,5	5 K	40

Ki-t	SZ 4,5	5 K	40
------	-----------	--------	----

Ki-sz	SZ 4,5	5 10000	60
-------	-----------	------------	----

Lf-1	O -4,5	30 720	40
------	-----------	-----------	----

Lf-2	O -4,5	25 1000	50
------	-----------	------------	----

Ge-2	SZ -7,5	40 5000	30
------	------------	------------	----

Tervezési terület lehatárolása



MEGBÍZÓ: Beszterec Község Önkormányzat		A MUNKA MEGNEVEZÉSE: Beszterec Község Településrendezési Terv	
TERVEZŐK: Dudas Ede okl. településmérnök TT 15-0303			
A rajz megnevezése: Tervezett állapot belterület szabályozási terv		Dátum: 2026.09.hó	Rajzszám: T-3.b-III.

Jogszály indokolás**ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

A rendeletmódosítás célja, hogy a Beszterec, Petőfi utca 439 hrsz.-ú ingatlanon tervezett raktározási és kicsomagolási telephely a településrendezési előírásokkal összhangban megvalósítható legyen. A hatályos szabályozás az ingatlant falusias lakóterületbe sorolja, amely a tervezett gazdasági funkció telepítésére nem megfelelő. A közvetlenül északra fekvő 438/1 hrsz.-ú ingatlan a 2023. évi módosítás során egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge), illetve Ge-2 építési övezetbe került, ezért a módosítás a meglévő gazdasági terület rendezett és azonos besorolású folytatását biztosítja.

A szabályozási terv módosítása nem jelöl ki új beépítésre szánt területet, nem változtatja meg a település fő közlekedési és közmű-infrastruktúra hálózatát. A fejlesztésből eredő környezeti, közlekedési és településképi hatások telken belüli parkolással és rakodással, zöldsávval, megfelelő csapadékvíz-gazdálkodással, valamint az anyagtárolásra vonatkozó ágazati követelmények teljesítésével kezelhetők.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Az 1. §-hoz: a rendelkezés a 439 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási tervi besorolást módosítja és a rendelet mellékletét képező fedvénytervet teszi a hatályos szabályozási terv részévé. A szabályozási tartalom a falusias lakóterület (Lf-2) helyett egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területhez tartozó Ge-2 építési övezet kijelölését rögzíti.

A 2. §-hoz: a hatálybalépés időpontját állapítja meg. A módosító rendelet automatikus, következő napi hatályvesztésének előírása nem szükséges; a végrehajtott módosító rendelkezések a jogalkotási szabályok szerint beépülnek az alaprendeletbe.

Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a rendelet előkészítése során a várható következményeket a szabályozás jelentőségéhez igazodó részletességgel szükséges bemutatni. A jelen hatásvizsgálat a telepítési tanulmánytervben rögzített konkrét fejlesztési programból indul ki.

Hatásvizsgálati szempont	Értékelés
1. Társadalmi hatások	A módosítás közvetlenül kis területet érint. A fejlesztés várhatóan két munkahelyhez kapcsolódik. A lakóterületi környezetre gyakorolt kedvezőtlen hatások elsősorban logisztikai forgalomból, zajból, világításból és látványból származhatnak; ezek telken belüli szervezéssel, nappali munkarenddel és zöldsávval mérsékelhetők.
2. Gazdasági hatások	A szabályozás lehetővé teszi a vállalkozás raktározási, kicsomagolási és kereskedelmi kapacitásának bővítését. A települési gazdasági terület koncentráltabb használata és a helyi adóalap bővülése kedvező hatásként jelentkezhet.
3. Költségvetési hatások	A módosítás önmagában nem keletkeztet kötelező önkormányzati beruházást. A közmű- és telephelyfejlesztés költségeit a fejlesztés megvalósítója viseli, amennyiben településrendezési szerződés másként nem rendelkezik. Helyi adóbevétel növekedése lehetséges, de annak mértéke jelen tervszinten nem számszerűsíthető.
4. Környezeti következmények	A beépítettség és burkolt felületek növekedése a csapadékvíz-kezelést és a talaj igénybevételét érinti. A tanulmányterv szerint Natura 2000 és ökológiai hálózati érintettség nincs. Az anyagátárolás miatt a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a talaj védelméhez zárt, ellenőrzött tárolás, megfelelő kármentés, kiömlés elleni védelem és szabályos hulladékkezelés szükséges.
5. Egészségi következmények	A rendeltetésszerűen, az anyagbiztonsági és munkavédelmi előírások szerint működő raktározási tevékenységtől jelentős lakossági egészségügyi hatás nem várható. A savas/lúgos anyagok tárolása ugyanakkor üzemi kockázat, ezért annak műszaki és szervezési védelme a későbbi engedélyezés és üzemeltetés része.
6. Adminisztratív terhek	A tervmódosítás az önkormányzati és államigazgatási véleményezési eljárás, majd a beruházáshoz kapcsolódó építésügyi és – tevékenységtől függően – ágazati engedélyezések adminisztratív feladataival jár. Tartós, aránytalan adminisztratív tehernövekedés nem várható.
7. A jogalkotás szükségessége	A tervezett gazdasági rendeltetés a jelenlegi Lf besorolással nem összeegyeztethető; a szabályozási terv módosítása nélkül a fejlesztés a kívánt formában nem valósítható meg.
8. A jogalkotás elmaradásának következménye	A 439 hrsz.-ú ingatlan lakóterületi besorolása változatlan maradna, a telephely bővítése elmaradna vagy más, jogszerű helyszínt igényelne. A 438/1 hrsz.-on már kialakult gazdasági funkcióhoz való rendezett területi kapcsolódás nem jönne létre.
9. Személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek	A rendelet alkalmazása az önkormányzatnál új szervezet létrehozását nem igényli. A megvalósításhoz szükséges közmű-, telephely- és környezetvédelmi műszaki feltételeket a beruházónak kell biztosítania.

Hatásvizsgálati összegzés: a módosítás települési léptékben korlátozott területet érint. A gazdasági hasznosítás tervi feltételeinek megteremtése indokolható, de a raktározott anyagok jellege miatt a környezetbiztonsági feltételek nem kezelhetők pusztán „nem releváns” hatásként. A tervszintű elfogadhatóság feltétele a későbbi műszaki és ágazati követelmények teljesítése.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A településrendezési terv módosításának várható hatásai

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet meghatározza azokat az eseteket, amikor a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező, továbbá azokat az eseteket is, amikor a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján kell döntenie a környezeti vizsgálat szükségességéről. A település egy részére készülő vagy azt érintő helyi építési szabályzat, szabályozási terv, illetve ezek módosítása esetén a környezeti vizsgálat szükségességét a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott szempontok figyelembevételével kell értékelni.

a) A tervezési feladat, a terv, illetve program célja

Beszterec Község településrendezési tervének módosítása a 3826. jelű Tiszatelek–Kék összekötő út, a 072 hrsz.-ú csatorna és a 455/5 hrsz.-ú ingatlan által határolt tömböt érinti. A Nature Factory Kft. a Beszterec, Petőfi utca 439 hrsz.-ú ingatlanon új telephely kialakítását tervezi. A fejlesztés keretében három, egyenként mintegy 250 m² bruttó alapterületű raktározási, illetve kicsomagolási célú épület, valamint a működéshez szükséges szociális és kiszolgáló funkciók létesítése tervezett. A telephelyen termelő tevékenység nem tervezett; a terület használata raktározáshoz, kicsomagoláshoz, kereskedelmi és logisztikai tevékenységhez kapcsolódik.

b) A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A 439 hrsz.-ú ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint falusias lakóterületbe (Lf, illetve Lf-2 építési övezet) tartozik, miközben a tervezett raktározási, kicsomagolási és kereskedelmi-logisztikai funkció e besorolással nem egyeztethető össze. A módosítás célja ezért az ingatlan egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge), illetve Ge-2 építési övezetbe sorolása. Az északról közvetlenül szomszédos 438/1 hrsz.-ú ingatlan a 29/2023. (X. 09.) határozat és a 4/2023. (X. 09.) önkormányzati rendelet alapján már Ge/Ge-2 besorolású terület, és azon a kérelmező gazdasági tevékenységet folytat; a jelen módosítás ennek funkcionális és területi folytatását képezi. A 439 hrsz.-ú ingatlan már jelenleg is beépítésre szánt terület, ezért a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. A településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, ugyanakkor a településszerkezeti terv, annak leírása, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása szükséges.

c) A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok alkalmazásához rendelkezésre álló információk

A módosítás területi kiterjedése korlátozott, egy már beépítésre szánt telektömbön belüli területfelhasználás-váltásra irányul. A környezeti értékelés során ugyanakkor kiemelten vizsgálandó a gazdasági funkció és a szomszédos lakóterületek kapcsolata, a közúti és logisztikai forgalom, a csapadékvíz-kezelés, a maximális elöntéssel való érintettség, valamint a telephelyen tervezett anyagárolás környezetbiztonsági feltételei. A tanulmányterv karbamid, magnézium-szulfát, foszforsav, kálium-hidroxid és kénsav alacsony készletforgású tárolásával számol. E körülmény a településrendezési döntést önmagában nem zárja ki, de a későbbi létesítési és üzemeltetési eljárásokban a vonatkozó környezetvédelmi, vízvédelmi, tűzvédelmi és veszélyesanyag-kezelési követelmények maradéktalan teljesítése szükséges.

A tervmódosítás és a későbbi megvalósítás során különösen az alábbi szempontokat kell érvényesíteni:

- a szomszédos lakóterületek környezeti állapotának, megközelíthetőségének és rendeltetésszerű használhatóságának megőrzését;
- a veszélyes vagy környezetre kockázatot jelentő anyagok szivárgás- és kiömlésbiztos, egymással összeférhető módon elkülönített tárolását, megfelelő kármentő kapacitással, továbbá a szennyezett és tiszta csapadékvizek szükség szerinti elkülönített kezelését;
- a parkolás, rakodás és tehergépjármű-fordulás telken belüli megoldását, valamint a gazdasági és lakóterületi használat közötti megfelelő zöldfelületi és településképi átmenet kialakítását.

A tervezési terület Beszterec belterületének északi részén, kialakult lakó- és gazdasági használatok találkozásánál helyezkedik el. A területet országos vagy helyi természetvédelmi oltalom, Natura 2000 kijelölés, illetve az országos ökológiai hálózat övezete a rendelkezésre álló tanulmánytervi adatok szerint nem érinti. A területen nagy kiterjedésű régészeti lelőhelyet a tanulmányterv nem azonosít. A 439 hrsz.-ú ingatlan területfelhasználásának megváltoztatása ugyanakkor a közvetlen lakóterületi környezet miatt településképi, zajvédelmi és közlekedési szempontból körültekintő kialakítást igényel.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti eseti értékelés az ismert tervi, környezeti és beruházási adatok alapján az alábbiak szerint foglalható össze. A vizsgálat a településrendezési terv módosításának várható következményeit értékeli; nem helyettesíti a későbbi beruházási, környezetvédelmi, vízvédelmi, tűzvédelmi vagy egyéb hatósági eljárások keretében elvégzendő részletes vizsgálatokat.

1. a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

- A terv a 439 hrsz.-ú ingatlan későbbi használatának keretét a Ge területfelhasználás, illetve Ge-2 építési övezet kijelölésével meghatározza. A változás területileg korlátozott, új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

b) befolyásol más tervet vagy programot – ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik –, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

- A módosítás a magasabb szintű területrendezési és települési tervekkel való összhang fenntartása mellett hajtható végre; a rendelkezésre álló adatok alapján más terv vagy program megvalósítását érdemben nem korlátozza.

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

- Igen. A környezeti szempontok beépítése különösen a felszín alatti vizek védelme, a csapadékvíz-kezelés, az anyagátvitel biztonsága, a zöldfelületi elválasztás és a lakóterületek védelme miatt lényeges.

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

- A területen jelentős fennálló környezeti konfliktus nem ismert, ugyanakkor a lakóterületi szomszédság, a maximális előtéssel való érintettség és a felszín alatti víz védelme fokozott tervezési figyelmet igényel.

e) jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

- A tervmódosítás önmagában nem tekinthető a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából jelentős tervnek; az azokból eredő víz-, hulladék-, levegő- és zajvédelmi követelményeket azonban a megvalósítás során érvényesíteni kell.

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

- A területfelhasználás változása tartós, az építési időszak hatásai átmenetiek. Az üzemelési hatások elsősorban a gépjárműforgalomhoz, rakodáshoz, burkolt felületekhez, csapadékvíz-kezeléshez és anyagátvitelhez kapcsolódnak.

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

- A 438/1 hrsz.-ú már működő Ge/Ge-2 területtel együtt a gazdasági használat koncentrálódik. Jelentős kedvezőtlen kumulatív hatás megfelelő forgalmi, zajvédelmi, zöldfelületi és környezetbiztonsági intézkedések mellett nem várható.

c) az országhatáron áttekintenek;

- Országhatáron áttekintendő környezeti hatás nem várható.

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

- Rendeltetésszerű üzemelés mellett jelentős egészségi vagy környezeti kockázat nem várható. Havária esetén a tárolt anyagok miatt lokális talaj- és vízszennyezési kockázat fennállhat, ezért a megelőző műszaki és üzemeltetési intézkedések kötelezően biztosítandók.

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

- A hatások a 439 hrsz.-ú ingatlanra és annak közvetlen környezetére, különösen a szomszédos lakótelepekre és a kapcsolódó közútra korlátozódnak; települési léptékű jelentős környezeti terhelés nem valószínű.

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

- A rendelkezésre álló adatok szerint országos vagy helyi védett természeti területet, Natura 2000 területet és az országos ökológiai hálózat övezeteit nem érinti.

g) feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő;

- A rendelkezésre álló információk alapján ilyen következmény nem valószínű.

h) miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsul, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következik be.

- Megfelelő szennyvíz- és csapadékvíz-kezelés, valamint szivárgás- és kiömlésbiztos anyagtárolás mellett a vízgyűjtő-gazdálkodási környezeti célkitűzések elérésének meghiúsulása vagy a vizek állapotromlása nem várható.

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

- A terület országos természetvédelmi szempontból nem minősül különösen sérülékenynek, azonban a felszín alatti víz védelme, a maximális előtéssel való érintettség és a lakóterületi szomszédság miatt a helyi környezeti érzékenységet figyelembe kell venni.

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

- A rendelkezésre álló adatok alapján nem.

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

- A területen határértéket meghaladó környezeti terhelés vagy ismert szennyezettség nem került azonosításra.

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

- A terület jelenleg beépítésre szánt, de a 439 hrsz.-ú telek használata nem tekinthető intenzív gazdasági használatnak. A módosítás az építési és burkolt felületek, valamint a logisztikai használat intenzitásának növekedését teszi lehetővé.

A rendelkezésre álló adatok alapján természetvédelmi szempontból az alábbi megállapítások tehetők:

- a módosítás Natura 2000 területet nem érint, ezért Natura 2000 terület közvetlen igénybevétele nem történik;

- az országos ökológiai hálózat övezeteit a módosítás a tanulmánytervi vizsgálat szerint nem érinti;

- a fejlesztés területi léptéke és elhelyezkedése alapján jelentős természetvédelmi hatás nem várható, feltéve, hogy a kivitelezés és üzemeltetés során az általános természet- és környezetvédelmi követelmények teljesülnek.

Hatásterület és jellemzése

A közvetlen hatásterület elsődlegesen a 439 hrsz.-ú ingatlan és annak közvetlen szomszédsága. A közvetett hatásterületet a közlekedési, zaj-, levegő-, víz- és településképi hatások terjedése határozza meg. A lakóterületek közelsége miatt a közvetett hatásterület vizsgálatánál a szomszédos lakótelkek és a 3826. jelű összekötő út érintettsége különösen releváns. A tervmódosítás hatásterülete nem azonos automatikusan a későbbi tevékenység hatósági eljárásban meghatározandó környezetvédelmi hatásterületével.

Levegőtisztaság-védelem

Beszterec a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerinti zónabeosztás hatálya alá tartozik. A telephelyen termelőtevékenység nem tervezett, ezért jelentős technológiai légszennyezőanyag-kibocsátás nem várható. A levegőterhelés várhatóan elsősorban a közlekedéshez, rakodáshoz és az esetleges épületfűtéshez kapcsolódik. A létesítés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a levegőterhelés a vonatkozó határértékeket ne lépje túl, és a szomszédos lakóterületeken zavaró por- vagy bűzhatás ne alakuljon ki.

Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás során a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény és a végrehajtási jogszabályok előírásait kell alkalmazni. A telephely jellegéből adódóan csomagolási hulladék, kommunális hulladék, továbbá az anyagkezelésből esetlegesen veszélyes hulladék keletkezhet. A hulladékok elkülönített gyűjtését, átmeneti tárolását és engedéllyel rendelkező kezelő részére történő átadását a jogszabályoknak megfelelően kell biztosítani. A veszélyes anyag és a veszélyes hulladék fogalmilag és kezelési szempontból elkülönítendő; a tervezett alapanyag-tárolásra külön veszélyesanyag-kezelési és környezetbiztonsági követelmények vonatkozhatnak.

Talaj- talajvíz, felszíni víz védelem

A felszíni és felszín alatti vizek védelmére a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai irányadók. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 2026-ban hatályos melléklete Beszterecet a felszín alatti víz állapota szempontjából „érzékeny” települések közé sorolja.

A tervezett épületek és burkolatok a jelenlegi állapothoz képest növelik a lefolyó csapadékvíz mennyiségét, ezért a csapadékvizek telken belüli késleltetése és biztonságos elhelyezése szükséges. A tiszta tetővizeket lehetőség szerint helyben kell tartani, a szennyeződés kockázatával érintett üzemi és rakodófelületek csapadékvizeit pedig szükség szerint elkülönítetten kell kezelni. A foszforsav, kálium-hidroxid, kénsav és más tárolt anyagok esetében szivárgás- és kiömlésbiztos tárolást, megfelelő kármentő kapacitást és egymással összeférhető, elkülönített tárolási rendet kell biztosítani. A terület maximális elöntéssel való érintettségét a részletes geotechnikai és vízgazdálkodási tervezés során figyelembe kell venni.

Természetvédelem

Természetvédelmi szempontból a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet előírásai irányadók. A módosítással érintett terület nem erdőterület; a tanulmánytervi vizsgálatok szerint országos vagy helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területet nem érint.

Natura 2000

A tanulmányterv vizsgálatai alapján a 439 hrsz.-ú ingatlan nem tartozik Natura 2000 területhez. A területfelhasználás-változás Natura 2000 terület közvetlen igénybevételével nem jár. A fejlesztés léptéke és a Natura 2000 területektől való elkülönülése alapján jelentős közvetlen Natura 2000 hatás nem valószínű; a későbbi engedélyezés során felmerülő új adatok esetén a természetvédelmi követelményeket ismételtén vizsgálni kell.

Nemzeti Ökológiai Hálózat

A tanulmánytervi lehatárolások szerint a módosítással érintett terület nem része az országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának vagy puffterületének. A fejlesztés nem szünteti meg ökológiai hálózati területet. A gazdasági terület kialakításával ugyanakkor nő az épített és burkolt felületek aránya, ezért a telekhatár menti többszintes növényzet és a megfelelő zöldfelületi rendszer kialakítása táj- és mikroklima-védelmi szempontból is indokolt.

- a tervezett létesítmények elhelyezése és üzemeltetése nem veszélyeztetheti védett természeti értékek fennmaradását;
- a kivitelezés során a szükségtelen növényzetirtást és a környező területek indokolatlan igénybevételét kerülni kell;
- az üzemi terület zöldfelületeit őshonos vagy a helyi adottságokhoz jól alkalmazkodó, invázióra nem hajlamos fajok alkalmazásával célszerű kialakítani;
- a telekhatár menti zöldsáv rendszeres fenntartásával a gazdasági és lakóterületi használat közötti vizuális és részben környezetvédelmi elválasztást hosszú távon biztosítani kell.

Zaj- és rezgésvédelem

A zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint a zajterhelési határértékeket meghatározó jogszabályok szerint kell érvényesíteni. A telephely fő zajforrásai várhatóan a tehergépjármű-forgalomhoz, rakodáshoz és az épületgépészeti berendezésekhez kapcsolódnak. A szomszédos lakóterületek miatt nem állítható előzetesen, hogy zajvédelmi hatás nem releváns; a részletes tervezés és üzemeltetés során biztosítani kell a lakóterületi határértékek teljesülését, és indokolt a jelentősebb logisztikai műveletek nappali időszakra szervezése.

Hatások

A módosítás társadalmi hatása elsősorban a helyi gazdasági tevékenység bővülésében, a telephely működéséhez kapcsolódó foglalkoztatásban és a gazdasági terület rendezett továbbfejlesztésében jelentkezik. A tanulmányterv szerint az új telephely várható dolgozói létszáma alacsony, ezért jelentős népességi vagy intézményi hatás nem várható. Gazdasági szempontból a már működő 438/1 hrsz.-ú gazdasági területhez kapcsolódó fejlesztés a vállalkozás működési feltételeit javíthatja, és közvetetten helyi adóbevételt eredményezhet. Kedvezőtlen társadalmi hatás elsősorban akkor alakulhatna ki, ha a teherforgalom, zaj, rakodási tevékenység vagy településképi változás a szomszédos lakóterületeket aránytalanul terhelné; ezt a szabályozási, zöldfelületi és üzemeltetési feltételekkel meg kell előzni.

Összegzés

A módosítás egy már beépítésre szánt, falusias lakóterületként kijelölt ingatlan egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe sorolását teszi lehetővé; új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A fejlesztés a 438/1 hrsz.-ú már működő Ge/Ge-2 területhez kapcsolódik, így településszerkezeti szempontból a meglévő gazdasági használat koncentrált és azonos besorolású folytatásának tekinthető. A környezeti hatások döntően helyi jellegűek. A legfontosabb kezelendő kérdések a veszélyes vagy környezetre kockázatot jelentő anyagok biztonságos tárolása, a felszín alatti víz védelme, a csapadékvíz-kezelés, a maximális elöntéssel való érintettség, a logisztikai és zajterhelés, valamint a lakóterületek megfelelő zöldfelületi elválasztása. A rendelkezésre álló információk alapján e hatások megfelelő műszaki, környezetvédelmi és üzemeltetési feltételekkel elfogadható szinten tarthatók. A módosítás Natura 2000 területet és az országos ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, meglévő zöld-, erdő-, vízgazdálkodási vagy természetközeli terület megszüntetésével nem jár.

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója:

Környezeti elem, melyekre a módosítás hatással lehet	1. jelű módosítás
zaj, rezgés	-1
levegő	0
víz	-1
föld	-1
élővilág	0
táj	0
ember, társadalom	+1
település	+1
településökológia	0

Jelmagyarázat:

+2	jelentős kedvező környezeti hatásváltozás
+1	kedvező környezeti hatásváltozás
0	nincs kimutatható környezeti hatásváltozás
-1	kismértékű kedvezőtlen környezeti hatásváltozás
-2	jelentős kedvezőtlen környezeti hatásváltozás

Módosítás tárgya	A módosítás környezeti hatásainak összefoglaló értékelése
1. sz. módosítás – Beszterec 439 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóterületből egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe sorolása, a 438/1 hrsz.-ú meglévő Ge terület funkcionális folytatásaként.	A módosítás gazdasági és társadalmi szempontból kedvező, mivel egy valós vállalkozói igényen alapuló telephelyfejlesztés megvalósítását teszi lehetővé, és a már működő 438/1 hrsz.-ú gazdasági területhez kapcsolódó, koncentrált gazdasági területhasználatot alakít ki. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A tervezett raktározási, kicsomagolási és logisztikai funkció ugyanakkor a tehergépjárműforgalom, a rakodás, a burkolt felületek növekedése, valamint a veszélyes vagy környezetre kockázatot jelentő anyagok tárolása miatt kismértékű zaj-, talaj- és vízvédelmi kockázattal járhat. Ezek a hatások megfelelő csapadékvíz-kezeléssel, szivárgás- és kiömlésvédelemmel, kármentő kapacitás biztosításával, telken belüli forgalomszervezéssel és a lakóterületek felé kialakított többszintes zóldsávval elfogadható szinten tarthatók. Natura 2000 terület, országos ökológiai hálózati elem, erdő-, vízgazdálkodási vagy

	természetközeli terület megszüntetése nem történik. Összességében a módosítás környezeti szempontból kezelhető, társadalmi és településfejlesztési szempontból kedvező változásnak értékelhető.
--	---

Településképi rendelettel összefüggő, a szabályozás kialakítására vonatkozó észrevételek

A módosítás a település egészének kialakult karakterét érdemben nem alakítja át, ugyanakkor a 439 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóterületi karaktere gazdasági karakterré változik. A közvetlenül szomszédos lakóterületek felé ezért megfelelő vizuális és funkcionális átmenetet kell biztosítani. A Ge-2 terület telekhatárai mentén előírt, legalább 10 m széles, többszintes zöldsáv településképi, látványvédelmi, por- és részben zajcsökkentő szerepet is betölt. Az épületek kialakításánál az egységes, visszafogott anyag- és színhasználat, a túlzottan reflektáló felületek kerülése, továbbá a rakodó- és parkolófelületek rendezett telken belüli elhelyezése indokolt. A hatályos helyi településképi követelményeket a fejlesztés során alkalmazni kell.

A rendelkezésre álló tanulmánytervi és vizsgálati adatok alapján a településrendezési terv módosítása környezetvédelmi szempontból megvalósítható. Jelentős kedvezőtlen környezeti hatás a jelenlegi ismeretek alapján nem valószínű, feltéve, hogy a részletes tervezés, engedélyezés és üzemeltetés során a víz- és talajvédelem, a veszélyesanyag-tárolás, a zajvédelem, a csapadékvíz-gazdálkodás, a közlekedés és a zöldfelületi elválasztás előírt feltételei teljesülnek. A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről a jogszabályban meghatározott környezetvédelmi igazgatási szervek véleményének ismeretében az önkormányzat dönt.

Amennyiben környezeti értékelés szükséges, a javasolt tematika

Tematika

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése
 - 1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma
 - 1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása
 - 1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására
 - 1.4. a környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétel, az indokok összefoglalása;
 - 1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.
2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok (a továbbiakban: változatok) rövid ismertetése:
 - 2.1. a terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;
 - 2.2. a terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;
 - 2.3. a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása.
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása
 - 3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;
 - 3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétel a tervben, illetve programban;
 - 3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;
 - 3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése:
 - 3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,
 - 3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség),
 - 3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg;
 - 3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:
 - 3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik,
 - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak;
 - 3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet erő hatások, környezeti következmények előrejelzése:
 - 3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:
 - 3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),

- 3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,
- 3.6.1.3. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;
- 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
- 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
- 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
- 3.6.2.3. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
- 3.6.2.4. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;
- 3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.
4. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.
6. A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben, illetve programban szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.
7. Közérthető összefoglaló.

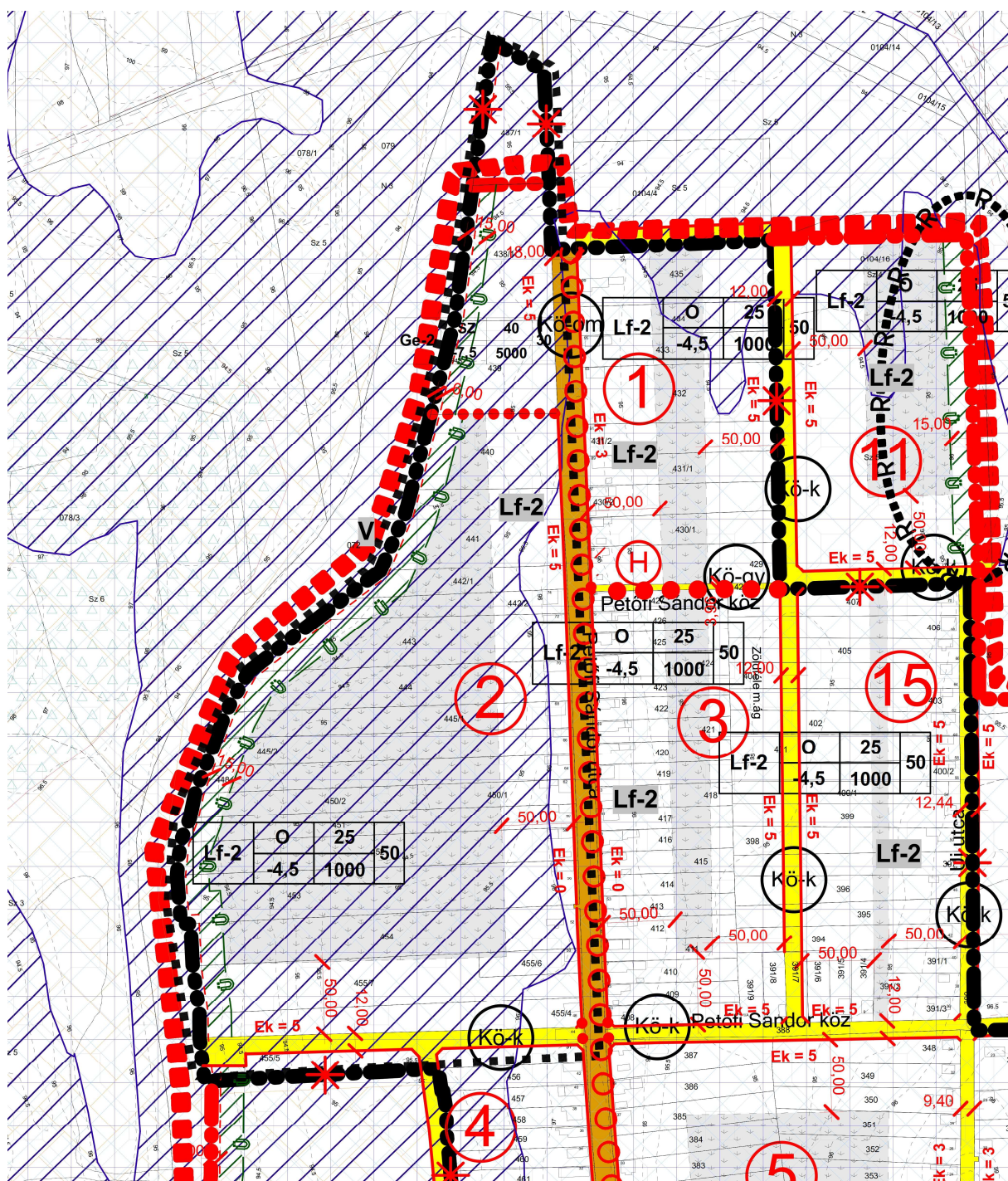
Alátámasztó munkarészek érintettsége

1.	Tájrendezési munkarész	A módosítás tájrendezési szempontból területileg korlátozott, de a lakó- és gazdasági használat határhelyzete miatt a táji és településképi összefüggések kiegészítő vizsgálata indokolt. A módosítás országos ökológiai hálózati és Natura 2000 területet nem érint.
2.	Környezetalakítási munkarész	A munkarész kiegészítésre került. A tervezett raktározási és logisztikai funkció, a veszélyes vagy környezetre kockázatot jelentő anyagok tárolása, a felszín alatti víz védelme, a csapadékvíz-kezelés, valamint a zaj- és rezgésvédelem vizsgálata szükséges.
3.	Közlekedési munkarész	A munkarész kiegészítésre került. A közúti kapcsolat meglévő, a parkolást, rakodást és a tehergépjárművek fordulását telken belül kell biztosítani; a szomszédos lakótelekek közötti kapcsolatai változatlanul megmaradnak.
4.	Közművek	A munkarész kiegészítésre került. A meglévő közműhálózatok mellett kiemelt kérdés a burkolt felületek növekedéséből adódó csapadékvíz-kezelés és a maximális elöntéssel való érintettség.
5.	Hírközlési munkarész	A módosítás a hírközlési hálózat szerkezetét nem érinti. Az ellátás a meglévő hálózatról biztosítható; új településszerkezeti jelentőségű hírközlési elem kijelölése nem szükséges.
6.	MTrT	A magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhang igazolása jelen dokumentáció 6. pontjában részletesen kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A 439 hrsz.-ú ingatlan a hatályos terv szerint is beépítésre szánt falusias lakóterület, ezért a módosításhoz külön biológiai aktivitási érték számítás nem szükséges.

A szabályozást érintő általános elvek

A módosítás tárgya a Beszterec 439 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóterületből (Lf-2) egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge), azon belül Ge-2 építési övezetbe sorolása. A módosítás a 438/1 hrsz.-ú, a 2023. évi tervmódosítással már Ge/Ge-2 területbe sorolt és gazdasági célra használt ingatlan funkcionális és övezeti folytatását biztosítja. A 439 hrsz.-ú ingatlan a hatályos terv szerint már beépítésre szánt terület, ezért új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

A tervezett telephelyen termelőtevékenység nem tervezett. A fejlesztés raktározási, kicsomagolási, kereskedelmi és logisztikai funkciókat foglal magában, három, egyenként mintegy 250 m² bruttó alapterületű épülettel és a működéshez szükséges szociális-kiszolgáló funkciókkal. A Ge/Ge-2 besorolás a tervezett rendeltetéssel, valamint a közvetlenül csatlakozó 438/1 hrsz.-ú ingatlan 2023-ban jóváhagyott besorolásával összhangban áll.



Módosított belterületi szabályozási terv – T-3.b-III. tervlap

Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

Vonalas szabályozási elemek: Meglévő Tervezett

Közigazgatási határa		
Belterületi határ		
Védőtávolság határa		
Régészeti terület határa		
Rekultiválendő terület határa		
Telek beépítéskor figyelembe nem vehető része		
Telek beépítéskor figyelembe nem vehető határ		
Sétány		
Önálló vagy kijelölt kerékpárút tengelye		
Helyi értékvédelmi terület határa		
Helyi értékvédelmi épület		
Ivóvíz-gerincvezeték		
Gázvezeték		
Villamos elosztó hálózat		
Termékvezeték		
Kezelősáv		
Megszüntető jel		
Szabályozási vonal		
Beültetési kötelezettségi terület határa		
Beültetési kötelezettség területe		
Szabályozási terület egység határa		
Díszterület		
Építési övezet határa, övezet határ		
Gyalogút (túrvonalon)		
Maximális előntés terület		
Meliorációs terület		
Vízminőségvédelmi terület övezete		
Rendszeresen belvízjarta terület övezete		
Kistájak övezete		
Kiváló termőhelyi szántók övezete		
Jó termőhelyi szántók övezete		

A teljes közigazgatási területet
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete érinti.

A teljes közigazgatási területet
tárgyadálkodási turisztikai terület övezete érinti.

Jelmagyarázat – szabályozási terv

Beépítésre szánt területek:

Falusias lakóterület	Lf-1; Lf-2
Ipari gazdasági terület	Ge-1; Ge-2
Különleges intézményi területek	
Temető területe	Ki-t
Szabadidős tevékenységek területe	Ki-SZ

Beépítésre nem szánt területek:

Zöldterület (közpark)	Z
Vízgazdálkodási terület	V

Közlekedési célú terület övezete:

Országos mellékút		
Lakó utca		
Gyalogút		
Jelentősebb mezőgazdasági kiszolgáló út		

Építési övezetek :

Terület- felhasználás jele	beépítési mód építmény- magasság	beépítési százalék alakítható legkisebb telekterület	zöldterület százalék
Ki-t	SZ	5	40
	4,5	K	
Ki-sz	SZ	5	60
	4,5	10000	

Lf-1	O	30	40
	-4,5	720	
Lf-2	O	25	50
	-4,5	1000	
Ge-2	SZ	40	30
	-7,5	5000	

Tervezési terület lehatárolása

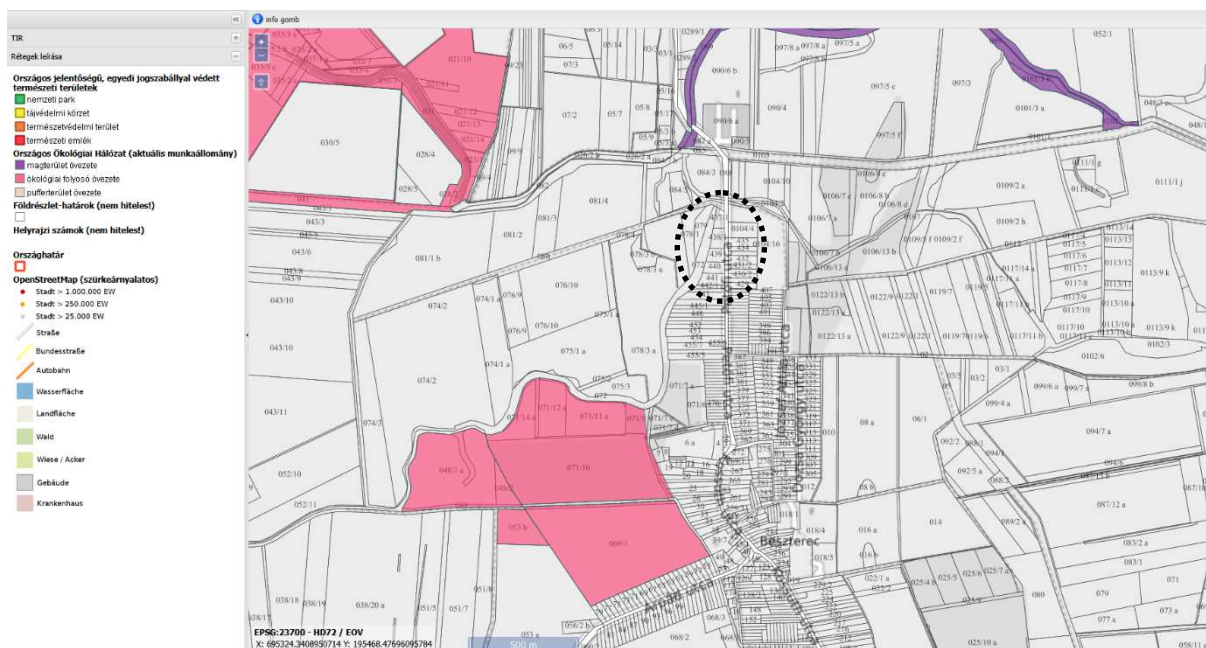
Építési övezetek és területfelhasználási jelkulcs

1. Tájrendezési munkarész

A módosítás a település kialakult úthálózati és telekmorfológiai rendszerét nem alakítja át. A 439 hrsz.-ú ingatlan falusias lakóterületből gazdasági területbe sorolása ugyanakkor a telek vizuális karakterét megváltoztatja, ezért a lakó- és gazdasági használat közötti átmenet kialakítása tájrendezési és településképi szempontból lényeges.

A tervezési terület országos vagy helyi természetvédelmi oltalom alatt álló területet, Natura 2000 területet és az országos ökológiai hálózat övezeteit a rendelkezésre álló adatok szerint nem érinti. A terület már beépítésre szánt, művelésből kivett ingatlan, ezért a módosítás termőföld igénybevételével nem jár.

Ökológiai Hálózat állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire: A településrendezési terv az országosan és helyileg védett területeket jelöli a terv készítése során mindazokat figyelembe veszi, valamint azok megőrzését, fenntartását fő feladatának tekinti. A terv olyan fejlesztéseket nem tartalmaz, mely a védett területeket érintené, az ott lévő kialakult életterre káros hatással lenne.



Országos ökológiai hálózat érintettsége, forrás: OKIR

A tájba illesztés elsődleges eszköze a telekhatár mentén kialakítandó legalább 10 m széles, többszintes növényállományból álló zöldsáv. Ennek vizuális elválasztó, porcsökkentő, mikroklíma-javító és részben zajmérséklő szerepe is van. Az épületek anyag- és színhasználatánál visszafogott, egységes megjelenés indokolt; a túlzottan reflektáló vagy kirívó felületek kerülendők.

A módosítás a település egészének arculati karakterét nem változtatja meg, de a közvetlen környezetben a gazdasági funkció megjelenése érzékelhető változás. A hatályos településképi követelményeket a megvalósítás során alkalmazni kell.

2. Környezetalakítási munkarész

A telephelyen termelőtevékenység nem tervezett; a környezeti hatások elsődlegesen a raktározáshoz, kicsomagoláshoz, logisztikai forgalomhoz, burkolt felületek kialakításához és az anyagtároláshoz kapcsolódnak. A tanulmányterv karbamid, magnézium-szulfát, foszforsav, kálium-hidroxid és kénsav tárolásával számol, alacsony, évi 1–2 alkalmas készletforgással.

Talaj- és felszín alatti víz védelme

Beszterec a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny település. A tárolt anyagok miatt a földtani közeg és a felszín alatti víz védelme kiemelt követelmény. A tárolást szivárgás- és kiömlésbiztos módon, megfelelő kármentő kapacitással, az egymással összeférhetetlen anyagok elkülönítésével kell kialakítani. A részletes létesítési és üzemeltetési követelményeket a vonatkozó környezetvédelmi, vízvédelmi, tűzvédelmi és veszélyesanyag-kezelési szabályok alapján kell meghatározni.

A talaj és a felszín alatti vizek védelme során elsősorban a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, továbbá a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni. A felszín alatti víz és a földtani közeg szennyezésének megelőzését a létesítés és üzemeltetés teljes időtartama alatt biztosítani kell, különösen a tárolt savak és lúgok esetleges kiömlésével szemben. A környezeti irányítás és a megelőző környezetvédelmi intézkedések szervezeti keretéhez az MSZ EN ISO 14001 környezetközpontú irányítási rendszerszabvány követelményei alkalmazhatók.

Levegőtisztaság-védelem

Jelentős technológiai légszennyezőanyag-kibocsátás termelő tevékenység hiányában nem várható. A levegőterhelés elsősorban a gépjárműforgalomhoz, rakodáshoz és az esetleges épületfűtéshez kapcsolódhat. A szomszédos lakóterületeken zavaró por-, bűz- vagy egyéb levegőterhelés nem alakulhat ki.

A levegő védelmével kapcsolatos követelményeket a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján kell érvényesíteni. A telephelyen termelő technológia nem tervezett, ezért a várható levegőterhelés elsődlegesen a közlekedéshez, rakodáshoz és az esetleges épületfűtéshez kapcsolódhat. A környezeti teljesítmény szervezeti szintű kezeléséhez az MSZ EN ISO 14001 környezetközpontú irányítási rendszerszabvány követelményei alkalmazhatók.

Zaj- és rezgésvédelem

A fő zajforrások várhatóan a tehergépjárművek mozgásához, a rakodáshoz és az épületgépészeti berendezésekhez kapcsolódnak. A lakóterületi szomszédság miatt a zajvédelmi szempont nem hagyható figyelmen kívül. A telephely kialakítását és üzemeltetését úgy kell megszervezni, hogy a lakóterületekre vonatkozó zajterhelési határértékek teljesüljenek; a jelentősebb logisztikai műveletek nappali időszakra szervezése indokolt.

A környezeti zaj- és rezgés elleni védelem alapvető szabályait a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, a zajterhelési határértékeket pedig a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet határozza meg. A telephely fő zajforrásai várhatóan a tehergépjármű-forgalomhoz, a rakodáshoz és az épületgépészeti berendezésekhez kapcsolódnak. A részletes akusztikai vizsgálatoknál az MSZ EN ISO 1996 szabványsorozat, különösen a környezeti zaj leírására, mérésére és értékelésére vonatkozó részei vehetők figyelembe.

Hulladékgazdálkodás

A működés során kommunális és csomagolási hulladék, valamint az anyagkezelésből esetlegesen veszélyes hulladék keletkezhet. A hulladékok elkülönített gyűjtését, ideiglenes tárolását és engedéllyel rendelkező kezelő részére történő átadását a hatályos hulladékgazdálkodási szabályok szerint kell biztosítani.

A hulladékgazdálkodás alapvető jogszabálya a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályait pedig a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet tartalmazza. A keletkező kommunális, csomagolási és esetleges veszélyes hulladékokat elkülönítetten, azonosítható módon és a környezet veszélyeztetését kizáró műszaki feltételek mellett kell gyűjteni és átadni. A hulladékgazdálkodási folyamatok szervezeti szintű környezeti kezeléséhez az MSZ EN ISO 14001 környezetközpontú irányítási rendszerszabvány követelményei alkalmazhatók.

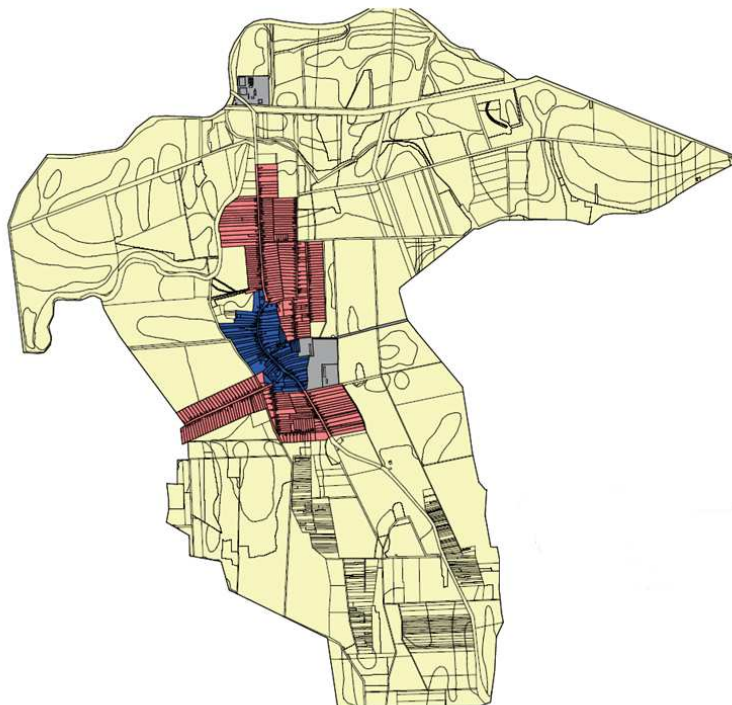
Örökségvédelem

A tanulmányterv a 439 hrsz.-ú területen nagy kiterjedésű régészeti területet nem azonosít. A kivitelezés során azonban a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet előírásai irányadók. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, ezért régészeti emlék vagy lelet előkerülése esetén a munkát a vonatkozó örökségvédelmi szabályok szerint fel kell függeszteni, és az illetékes örökségvédelmi, illetve múzeumi szervet értesíteni kell.

A módosítás ismert műemléki vagy helyi védett építészeti értéket nem érint. A fejlesztés részletes tervezése során ugyanakkor biztosítani kell, hogy a kivitelezés és az esetleges földmunka a kulturális örökségi értékek fennmaradását ne veszélyeztesse. Az esetlegesen előkerülő régészeti leletek kezelése, dokumentálása és mentése kizárólag a hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint történhet.

Településképi Arculati Kézikönyvvel és a Településképi rendelettel való összhang

Beszterec Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2017. (XII.29.) önkormányzati rendelete Beszterec község településképi arculatának vizsgálatáról szól. Beszterec településképi arculatának vizsgálatakor négy eltérő karakterű településrészt határoztak meg. A település belterületén két eltérő karakterű településrész található: a településközpont és a falusias jellegű lakóövezetek, amik a központot veszik körül. A település külterületén, elsősorban északon, a bevezető út mentén találhatóak az ipari, gazdasági létesítmények. A negyedik kategóriába a beépítésre nem szánt területek kerültek.



■ TELEPÜLÉSKÖZPONT	Településképi szempontjából meghatározó terület
■ FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
■ GAZDASÁGI TERÜLET	Településképi szempontjából meghatározó terület
■ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	

Településképi szempontból meghatározó területek – forrás: rendelet 1.sz. melléklet

A tervezéssel érintett terület, „falusias lakóterület” a rendelet szerint:

Beszterec egyközpontú település. Központi funkciókat befogadó területe alig változott az utóbbi évtizedekben. A településközpontot körbevevő lakóterületeken a helyi lakosság kiszolgálását szolgáló épületek felújítása (vendéglátó és élelmiszerüzletek) részben lakóépületek átalakításával jöttek létre, és újak is épültek. A lakóépületek átépítése az elmúlt évtizedekben folyamatos volt, és mai időkben is ez a fő irány. Az 1900-as évek első felében épült hagyományos (vályog) szerkezetű épületek az 1970-es években sátrötös téglafalazatú lakóépületek váltották fel. Emellett egyéb típusú szerinti lakóépületek is megvalósultak. 1980-as évek közepétől napjainkig egyedi tervezésű igényes lakóépületek jelentették az átépítési folyamatkövetkező lépését.

A módosítással érintett területek nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területek közé. A tervezett TrT. módosítás, a fenti szempontoknak megfelelő, a jóváhagyott Településképi Arculati Kézikönyv, és a jóváhagyott Településképi rendelet előírásai szerint készült el.

Termőföld védelme

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint kijelölt beépítésre szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban Tftv) előírásait is. A tervezési területek művelés alatt nem álló, kivont területek, tehát a módosítás termőföldet nem érint.

Ásványianyag és földtani védelem

Jelen eljárásban az ásványi nyersanyag és a földtani közeg védelme szempontjából nem merül fel előírások érvényesítésének szükségessége.

Katasztrófavédelmi javaslat

A módosítással érintett terület a meglévő közúthálózatról megfelelően megközelíthető. A terület szabályozási szélességei az átsorolást követően nem változnak, ezért a közlekedési hálózat szerkezeti módosítása nem szükséges. A telephely kialakítása során biztosítani kell a tűzoltó- és műszaki mentést végző gépjárművek biztonságos megközelítését, valamint az épületek, rakodó- és üzemi területek megfelelő elérhetőségét. A telken belüli közlekedési és fordulási felületek kialakításánál a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény, továbbá az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ) előírásait, valamint az alkalmazandó Tűzvédelmi Műszaki Irányelveket kell figyelembe venni.

Beszterec Község katasztrófavédelmi besorolását a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint annak végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet alapján kell figyelembe venni. A 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 21–23. §-ai szerint a települések besorolása kockázatbecslés alapján történik, a 2. melléklet pedig meghatározza a veszélyeztető hatásokat és az egyes katasztrófavédelmi osztályokhoz tartozó elégséges védelmi szint követelményeit. Beszterec II. katasztrófavédelmi osztályba sorolt településként kezelendő; ennek megfelelően biztosítani kell a lakosság riasztásának és veszélyhelyzeti tájékoztatásának feltételeit, továbbá a települési veszélyelhárítási tervben meghatározott lakosságvédelmi intézkedések végrehajthatóságát.

A tervezett telephelyen termelőtevékenység nem történik, ugyanakkor a raktározási tevékenység keretében többek között karbamid, magnézium-szulfát, foszforsav, kálium-hidroxid és kénsav tárolása tervezett. A veszélyes anyagok és veszélyes keverékek kezelésére és tárolására a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény – különösen annak a veszélyes anyagok és keverékek tárolására vonatkozó 14–15. §-ai –, továbbá a veszélyes anyagokkal és veszélyes keverékekkel kapcsolatos egyes eljárások, illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló 44/2000. (XII. 27.) EüM rendelet előírásai irányadók. A tárolás és üzemeltetés során figyelembe kell venni az 1907/2006/EK rendelet (REACH) szerinti biztonsági adatlapokat és az 1272/2008/EK rendelet (CLP) szerinti veszélyességi osztályozást, címkézést és óvintézkedéseket. Biztosítani kell az egymással nem összeférhető anyagok elkülönítését, a szivárgás- és kiömlés elleni védelmet, a megfelelő kármentő kapacitást, valamint a haváriahelyzetek kezelésének műszaki és szervezési feltételeit.

A részletes építészeti és tűzvédelmi tervezés során az alkalmazási területnek megfelelő magyar és európai szabványokat is figyelembe kell venni. Az építési termékek és építményszerkezetek tűzzel szembeni viselkedésének osztályozásánál az MSZ EN 13501-1:2019 szabvány, a biztonsági és tűzvédelmi jelzések kialakításánál az MSZ EN ISO 7010:2020 szabvány és annak hatályos módosításai alkalmazandók.

További szabványok alkalmazási szükségességét – az épület tűzvédelmi kockázati osztálya, a szerkezetek, a tárolási mód, a tárolt anyagok mennyisége és veszélyességi osztálya alapján – a tűzvédelmi tervezés során kell meghatározni.

A településrendezési terv módosítása önmagában nem változtatja meg Beszterec katasztrófavédelmi besorolását. A konkrét telephely létesítése során azonban a tervezett anyagtárolás sajátosságai miatt a vonatkozó iparbiztonsági, tűzvédelmi, kémiai biztonsági és környezetbiztonsági követelmények teljesítését igazolni szükséges. A településrendezési terv e részletes hatósági és műszaki vizsgálatokat nem helyettesíti. A településen kijelölt életvédelmi létesítmény nem ismert.

Környezeti összegzés

A módosítás környezeti hatásai döntően helyi jellegűek és megfelelő műszaki, környezetvédelmi és üzemeltetési feltételekkel kezelhetők. A legfontosabb feltételek a veszélyesanyag-tárolás biztonsága, a talaj- és vízvédelem, a csapadékvíz-kezelés, a zajterhelés, a telken belüli forgalomszervezés és a lakóterületek zöldfelületi elválasztása.

3. Közlekedési munkarész

A tervezési terület közúti megközelítése a meglévő közúthálózatról biztosítható. A módosítás új településszerkezeti jelentőségű közlekedési elem kijelölését, illetve a meglévő közúthálózat szerkezeti átalakítását nem igényli. A várható, mintegy 2 fős dolgozói létszám csak csekély személygépkocsi-forgalom növekedést eredményez; a telephely közlekedési terhelését elsősorban a raktározási, kicsomagolási és logisztikai tevékenységhez kapcsolódó tehergépjármű-forgalom határozza meg.

A gépjárművek parkolását, a rakodást, valamint a tehergépjárművek várakozását és fordulását teljes egészében telken belül kell megoldani. A telephely kapubehajtójának és belső közlekedési rendszerének kialakítása során biztosítani kell a közút biztonságos és zavartalan használatát, továbbá azt, hogy a szomszédos lakóingatlanok meglévő közúti kapcsolatai és megközelíthetősége ne romoljon. A közúti kapcsolat kialakításánál figyelembe kell venni a tehergépjárművek geometriai helyigényét, a megfelelő beláthatóságot, valamint azt, hogy a közútra történő kihajtás lehetőség szerint előremenetben történjen.

A közúti kapcsolat és a telephelyi forgalmi rend kialakításánál a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény, annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet, továbbá az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet és annak mellékletét képező Forgalomszabályozási műszaki szabályzat előírásait kell figyelembe venni. A közúti jelzések alkalmazása esetén az 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendeletben (KRESZ) foglalt követelmények is irányadók.

A közlekedési létesítmények részletes műszaki kialakításánál a megvalósítás időpontjában hatályos Útügyi Műszaki Előírásokat kell alkalmazni. A tervezés szempontjából különösen az e-UT 03.01.11 „Közutak tervezése”, valamint a szintbeni útsatlakozások és csomópontok geometriai kialakításánál az e-UT 03.03.21 „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” előírásai veendő figyelembe. Amennyiben a kialakítás közúti jelzőtáblák vagy útburkolati jelek alkalmazását teszi szükségessé, az azok tervezésére és elhelyezésére vonatkozó hatályos e-UT előírásokat, valamint az alkalmazandó MSZ és MSZ EN szabványokat is be kell tartani.

A kapubehajtó, a csatlakozás, a beláthatósági viszonyok, a tehergépjárművek kanyarodási és fordulási helyigénye, valamint a szükséges burkolati kialakítás részletes méretezését a tényleges járműforgalom, a választott mértékadó jármű és az érintett közút kezelőjének előírásai alapján kell meghatározni. A tervezett módosítás közlekedési szempontból megvalósítható; a jelenlegi közlekedési hálózat kapacitását és szerkezetét érintő jelentős beavatkozás nem szükséges.

Jogszabályi és műszaki hivatkozások:

- 1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről;
- 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtásáról;
- 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről;
- 1/1975. (II. 5.) KPM-BM együttes rendelet a közúti közlekedés szabályairól (KRESZ);
- e-UT 03.01.11 Közutak tervezése;
- e-UT 03.03.21 Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése;
- a megvalósítás időpontjában hatályos további vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások, valamint alkalmazandó MSZ és MSZ EN szabványok.

4. Közművek

A tanulmányterv és az E-közmű adatai alapján a tervezési terület közműellátása a meglévő települési hálózatokhoz kapcsolódva biztosítható. Új településszerkezeti jelentőségű közmű-főhálózat kijelölése nem szükséges.

Vízellátás és szennyvízelvezetés

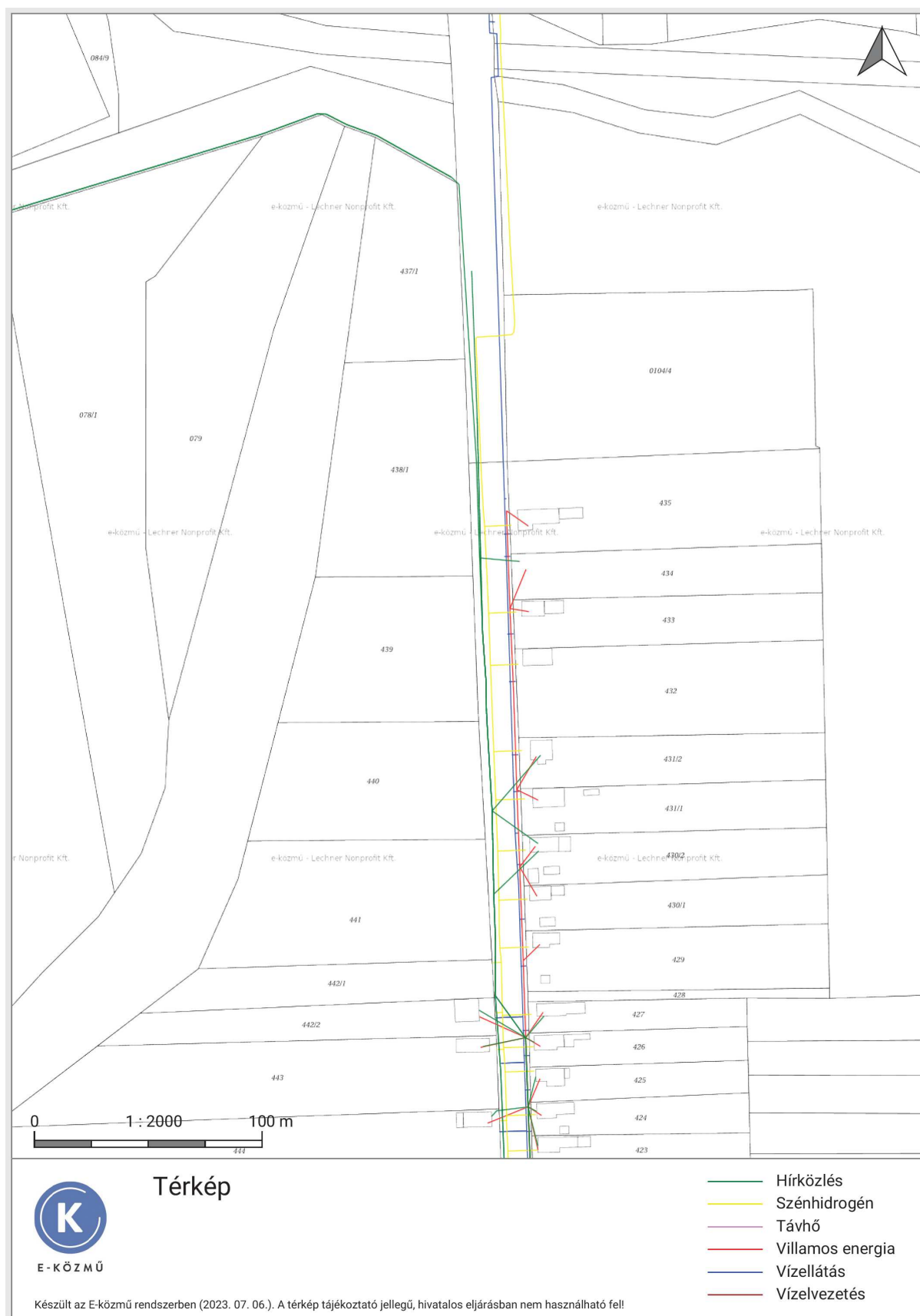
A települési ivóvízhálózat rendelkezésre áll, a tervezett szociális és üzemeltetési vízigény kielégíthető. A szennyvízelvezetést a rendelkezésre álló közműrendszerhez igazodva, a hatályos közművesítési és környezetvédelmi követelmények szerint kell megoldani.

Csapadékvíz-gazdálkodás

A fejlesztés a jelenlegi állapothoz képest növeli az épített és burkolt felületek arányát, ezért a csapadékvíz-kezelés a módosítás érdemi kérdése. A tiszta tetővizek helyben tartása és késleltetett elhelyezése előnyben részesítendő. A szennyeződés kockázatával érintett rakodó- és üzemi felületek csapadékvizeit szükség szerint elkülönítetten kell kezelni. A maximális előtéssel való érintettséget a geotechnikai és vízgazdálkodási tervezés során figyelembe kell venni.

Villamosenergia- és gázellátás

A villamosenergia-ellátás a települési hálózatról biztosítható. A tanulmányterv külön gázellátási többletigényt nem határoz meg; a módosítás a gázellátás települési rendszerét nem érinti.



Közműtérkép – forrás: E-közmű

5. Hírközlési munkarész

A módosítás elektronikus hírközlési főhálózatot vagy hírközlési létesítményt nem érint. A telephely működéséhez szükséges vezetékes vagy vezeték nélküli hírközlési szolgáltatás a meglévő települési hálózatokra támaszkodva biztosítható. A településszerkezeti vagy szabályozási tervben új hírközlési nyomvonal kijelölése nem indokolt.

6. MTrT – magasabb szintű tervekkel való összhang igazolása

A területrendezési összhang vizsgálatának fő jogszabályi alapját Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény, valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Közgyűlésének a vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete képezi.

6.1. Az országos szerkezeti tervvel való összhang



Kivonat az Ország Szerkezeti Tervéből – Beszterec térsége

Beszterec közigazgatási területét országos léptékben erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési térség érinti. A módosítás a települési térségen belül, már beépítésre szánt területen történik, így az Lf → Ge területfelhasználás-váltás az országos szerkezeti terv területi rendjével nem ellentétes. A települést érintő országos jelentőségű infrastruktúra-elemeket – így a földgázszállító vezetékét, a 750 kV-os átviteli hálózati távvezetékét és az országos jelentőségű csatornát – a 439 hrsz.-ú módosítás nem érinti.

6.2. A vármegyei térségi szerkezeti tervvel való összhang



Kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye térségi szerkezeti tervéből

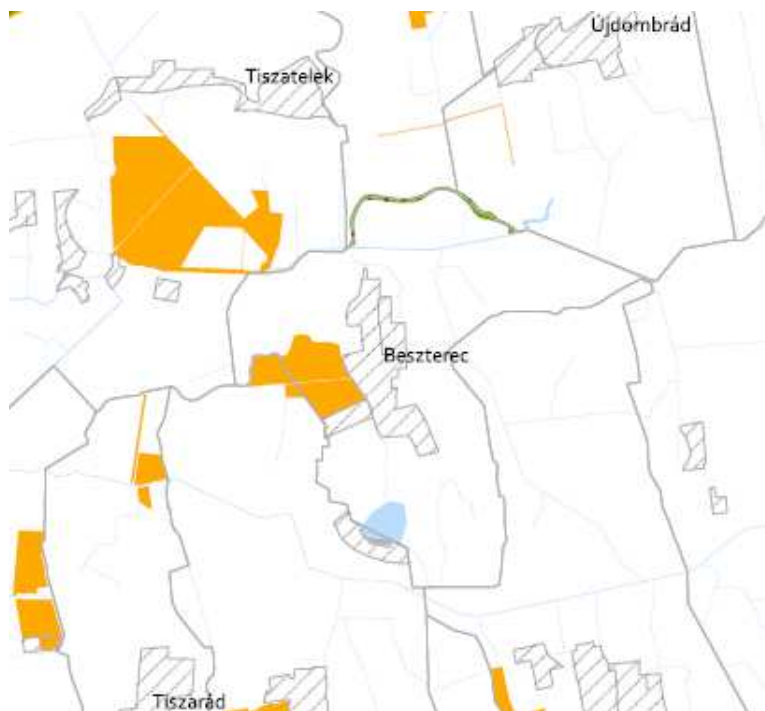
A vármegyei térségi szerkezeti terv Beszterec térségében erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, sajátos területfelhasználású, vízgazdálkodási és települési térségeket jelöl. A módosítás a települési térségen belül helyezkedik el; a gazdasági terület kijelölése nem terjeszkedik beépítésre nem szánt térségbe, ezért a térségi szerkezeti tervvel összhangban áll.

6.3. Térségi övezetek érintettsége

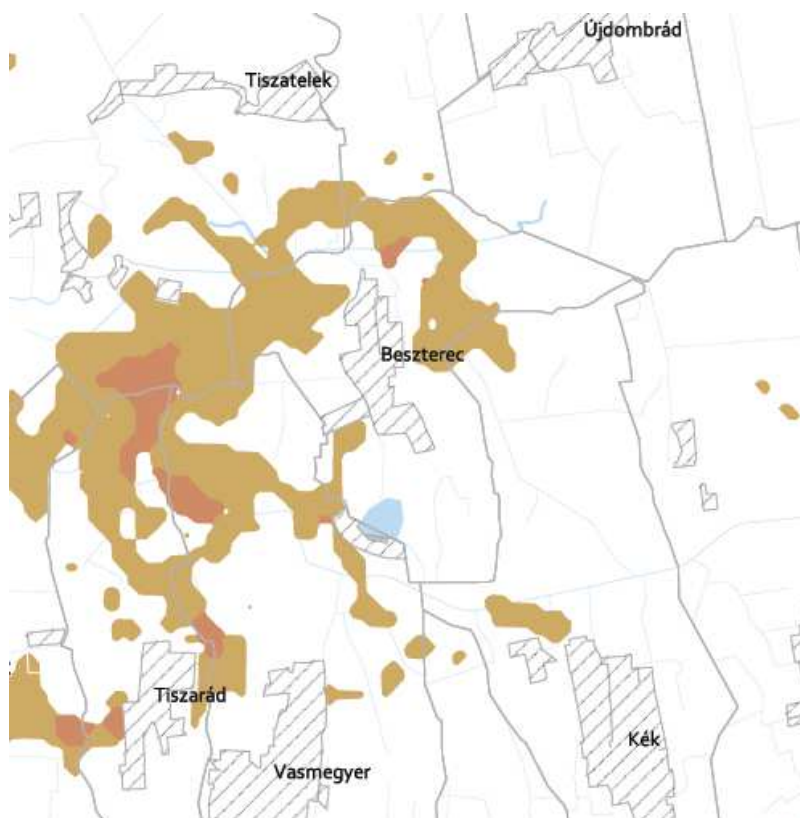
A 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelet és a kapcsolódó országos övezeti szabályok alapján a település közigazgatási területét több országos és vármegyei övezet érinti. A jelen módosítás szempontjából az alábbi megállapítások lényegesek:

- az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete a tervezési területet nem érinti; a pufferterület övezete a közigazgatási területet érinti, a 439 hrsz.-ú tervezési területet nem;
- a kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete a település közigazgatási területét érinti, a tervezési területet nem;

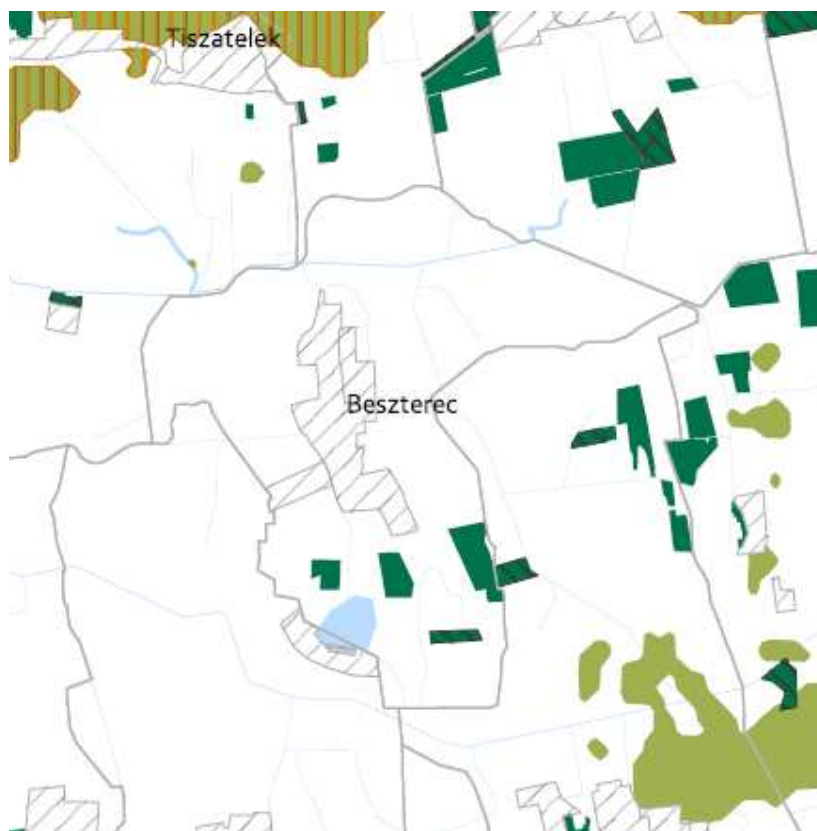
- az erdők övezete a település közigazgatási területét érinti, a 439 hrsz.-ú tervezési területet nem;
- a vízminőség-védelmi terület övezete a közigazgatási területet és a tervezési területet is érinti, ezért a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó követelményeket a megvalósítás során érvényesíteni kell;
- az ásványi nyersanyagvagyon övezete a közigazgatási területet érinti, a tervezési területet nem;
- a rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési területet érinti; ezt a maximális előtéssel való érintettséggel együtt a beépítés műszaki feltételeinek meghatározásakor figyelembe kell venni;
- a Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet a közigazgatási területet és a tervezési területet is érinti; a tervezett, már beépítésre szánt területen belüli funkcióváltás az övezet céljaival nem ellentétes.



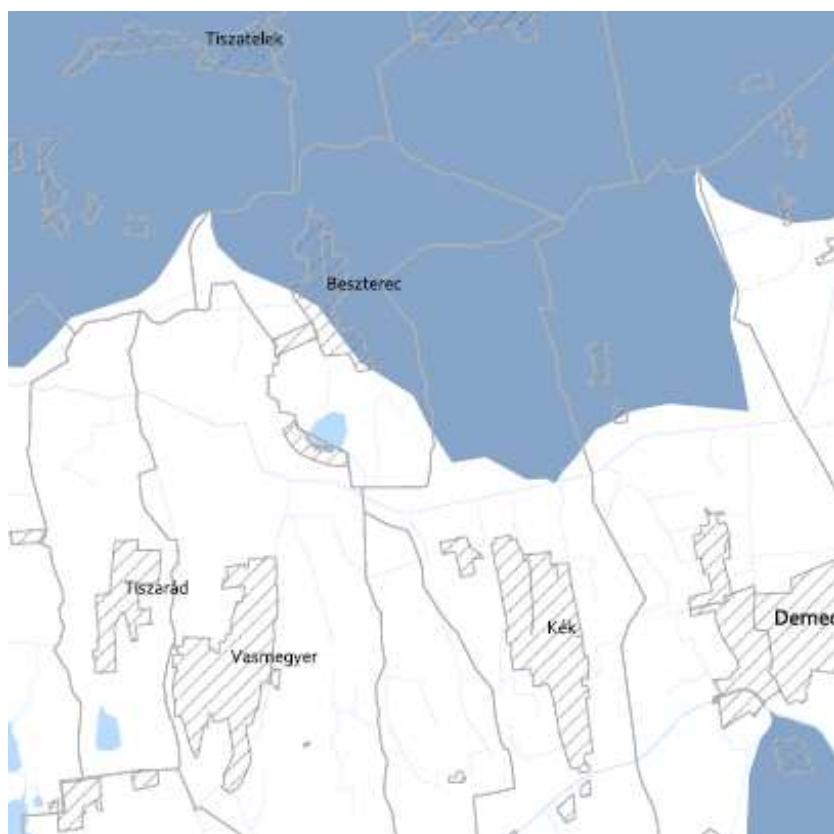
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete – tervezési terület nem érintett



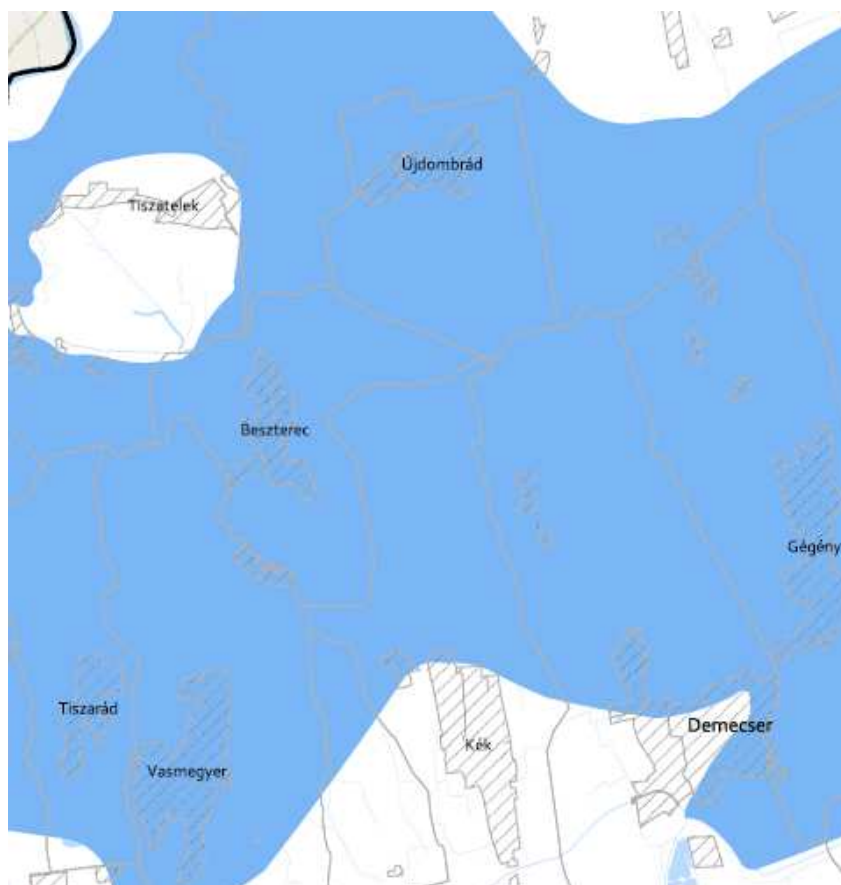
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – tervezési terület nem érintett



Erdők övezete – tervezési terület nem érintett



Vízminőség-védelmi terület övezete – tervezési terület érintett



Rendszeresen belvízjárta terület övezete – tervezési terület érintett

A vizsgálat alapján a tervezett módosítás az országos és vármegyei területrendezési terv területi és övezeti előírásaival összeegyeztethető.

7. Biológiai aktivitási érték

A 439 hrsz.-ú ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint falusias lakóterületként már beépítésre szánt terület. A módosítás keretében e terület Ge területfelhasználásba, illetve Ge-2 építési övezetbe kerül, tehát beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás-változás történik, új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül. Erre tekintettel a jelen módosításhoz külön biológiai aktivitásiérték-számítás nem szükséges.

A zöldfelületi minőség megőrzését és a lakóterületek védelmét ugyanakkor a Ge-2 terület telekhatárai mentén előírt legalább 10 m széles, többszintes zöldsáv biztosítja, amely a biológiailag aktív felületek arányának és a településökológiai kapcsolatoknak a fenntartását is szolgálja.

V. NYILATKOZATOK

6.1. A magasabb szintű tervekkel való összhang igazolásához kapcsolódó nyilatkozat

A 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során rendelkezésre bocsátott, a térségi területfelhasználási kategóriákra, országos és vármegyei övezetekre, valamint a műszaki infrastruktúra-hálózatokra vonatkozó adatállományok a tervi vizsgálatok során figyelembevételre kerültek. A módosítás magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhangját az alátámasztó munkarész 6. pontja igazolja. A rendelkezésre álló adatok alapján a 439 hrsz.-ú ingatlan Lf-2 területből Ge/Ge-2 területbe sorolása a magasabb szintű területrendezési előírásokkal összeegyeztethető.

6.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A 439 hrsz.-ú ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint jelenleg is beépítésre szánt, falusias lakóterületbe (Lf-2) tartozik, és a módosítás egyéb, nem zavaró hatású ipari gazdasági területbe (Ge), illetve Ge-2 építési övezetbe sorolja át. A változás tehát beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák közötti átsorolás.

6.3. A biológiai aktivitásérték változására vonatkozó nyilatkozat

Mivel a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, a módosításhoz kapcsolódóan új beépítésre szánt terület kijelöléséből eredő biológiai aktivitásérték-kompenzációs kötelezettség nem keletkezik. A módosítás tárgyához kapcsolódóan külön biológiai aktivitásérték-számítás nem készült.

6.4. A 2018. évi CXXXIX. törvény 12. §-ában foglalt követelmények teljesülésére vonatkozó nyilatkozat

- A település közigazgatási határához viszonyított, új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó korlátozás jelen módosításnál nem releváns, mert új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
- Zöldterület vagy erdőterület új beépítésre szánt terület céljára történő átsorolása nem történik, ezért a 12. § szerinti csereterület-kijelölési kötelezettség nem keletkezik.
- Mezőgazdasági vagy más beépítésre nem szánt terület új beépítésre szánt területbe sorolása nem történik, így a beépítésre szánt csereterület visszasorolására, illetve a kapcsolódó új zöld- vagy erdőterület kijelölésére vonatkozó rendelkezések nem alkalmazandók.
- A módosítás következtében a település beépítésre szánt területének összkiterjedése nem növekszik.

6.5. A 2018. évi CXXXIX. törvény 13. §-ában foglalt követelmények teljesülésére vonatkozó nyilatkozat

- Beszterecet a dokumentációban rendelkezésre álló adatok alapján borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszterének I-II. osztályú területét érintő módosítás nem érinti.
- Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területéhez tartozó földrészlet új beépítésre szánt területté történő kijelölése nem történik.

6.6. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 7. §-ában foglalt természeti rendszerek megőrzésének elvéhez kapcsolódó nyilatkozat

A módosítás zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület új beépítésre szánt területbe, illetve különleges beépítésre nem szánt területbe történő átsorolásával nem jár. A 439 hrsz.-ú ingatlan a hatályos terv szerint már beépítésre szánt terület, ezért a 7. § (2) bekezdésében meghatározott csereterület-kijelölési kötelezettség jelen módosítás kapcsán nem keletkezik.

6.7. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 8. §-ában foglalt követelményekhez kapcsolódó nyilatkozat

- A módosítás a település zöldterületeinek kiterjedését nem csökkenti.
- Új lakóterület kijelölése nem történik.
- Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az ehhez kötődő zöldgyűrű-, barnamezős terület- és további feltételek jelen módosításnál nem alkalmazandók.

6.8. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. §-ához kapcsolódó nyilatkozat

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 13. §-a az új beépítésre szánt területek és új lakóterületek kijelöléséhez kapcsolódó további követelményeket határoz meg. Jelen módosítás nem jelöl ki új beépítésre szánt területet és új lakóterületet, továbbá új közterület kialakításával sem jár, ezért e rendelkezések szerinti többletkövetelmények teljesítésének igazolása a módosítás tárgyából következően nem szükséges.

6.9. Összegző nyilatkozat

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Beszterec 439 hrsz.-ú ingatlant érintő Lf-2 → Ge/Ge-2 területfelhasználás- és övezetváltás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. A módosítás nem igényel új zöldterület vagy erdőterület csereterületként történő kijelölését, és a módosítás tárgyához kapcsolódóan külön biológiai aktivitásérték-számítás nem szükséges. A magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhangot az alátámasztó munkarész 6. pontja igazolja.