Ramocsaháza Község Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési dokumentáció (partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)





„Temető”

Tervező:

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

2026.

Ramocsaháza Község településrendezési eszközeinek módosítása
– a belterület határ – a 0115/71 hrsz-ú telek - 0115/5 hrsz-ú út – 0115/82 hrsz-ú telek – 0115/72 hrsz-ú telek – 0122 hrsz-ú út, valamint a 0124 hrsz- ú út által közre zárt területen -

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Temető”

Aláírólap

Településrendező tervező:

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

Tervező munkatárs:

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

Ügyvezető igazgató:

.....
Labbancz András

Ramocsaháza Község településrendezési eszközeinek módosítása
– a belterület határ – a 0115/71 hrsz-ú telek - 0115/5 hrsz-ú út – 0115/82 hrsz-ú telek – 0115/72 hrsz-ú telek – 0122 hrsz-ú út, valamint a 0124 hrsz- ú út által közre zárt területen -

Véleményezési dokumentáció
(partnerek és véleményezésre jogosult szervek részére)
„Temető”

Tartalomjegyzék

1.	**Előzmények**	**4**
2.	**Jogszabályi követelményeknek való megfelelés**	**15**
3.	**Településszerkezeti módosítások**	**18**
4.	**Alátámasztó és egyéb munkarészek**	**21**
5.	**Szabályozási módosítások**	**38**
6.	**Nyilatkozatok**	**47**
7.	**A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására**	**48**
8.	**Biológiai aktivitásérték számítás**	**57**

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 46/2006 (VII.27.) számú határozat, Ramocsaháza Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról

- 11/2006 (VII.27.) számú rendelet, Ramocsaháza Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép

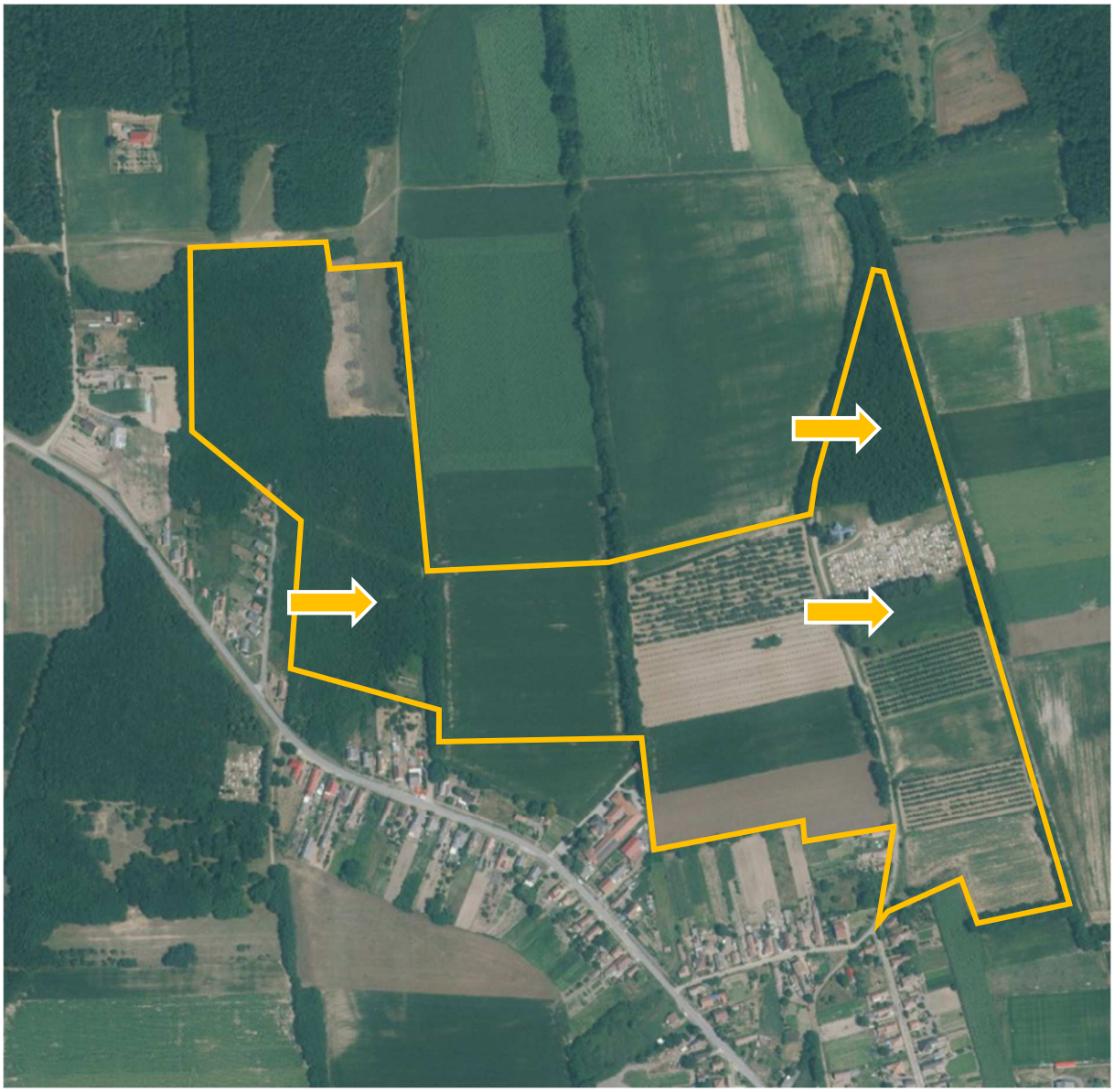


(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület külterületen, a belterület határ – a 0115/71 hrsz-ú telek - 0115/5 hrsz-ú út – 0115/82 hrsz-ú telek – 0115/72 hrsz-ú telek – 0122 hrsz-ú út, valamint a 0124 hrsz- ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a település közigazgatási területén lévő 0123/3-4 hrsz-ú temető terület bővítése a 0123/5 hrsz-ú ingatlanra, a szükséges terület-felhasználás/ övezete átsorolása (védelmi (védő) erdőterületből beépítésre nem szánt különleges temető terület), a tervezett övezet előírásainak felülvizsgálata, módosítása, kiegészítése telekalakítási feladatok végrehajtásának támogatása.
A tervezett módosítás (általános mezőgazdasági területből, valamint beépítésre szánt különleges temető területből gazdasági erdő területe) a bővítés során létrejövő biológiai

aktivitás érték csökkenést hivatott kompenzálni, az Országos Erdő Adattár nyilvántartásában rögzített területként.
A beavatkozások terület-felhasználási változásai során kialakuló biológiai aktivitási értékcsökkenés kompenzációjára történő övezeti átsorolás a 0115/20 telken és a 0123/4 hrsz-ú telek részterületén.
A módosítással új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
A beavatkozási terület nem érintett ismert régészeti területtel, épített örökség a tervezési területen belül található.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Ki-t	különleges temető terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
5	5 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
4,0 m	4,0 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
K**	Kialakult (** nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke azonban bővíthető)
Ev	Védelmi (védő) erdőterület övezete
Má	Általános mezőgazdasági terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Ki-t	különleges temető terület övezete
Eg	gazdasági erdőterület övezete

HÉSZ vonatkozó bekezdései az érintett övezetre:

„9. §

A különleges terület

(1) A terv különleges területeit a sajátos használatuk szerint sportolási- szabadidős- rekreációs – rendezvényi célt szolgáló, és temető-területek, kegyeleti parkok, közösségi-szolgáltató intézmények területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
(2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak a legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet, illetőleg ha legalább: a korszerű közmű-pótlóval biztosított energia-ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás valamint szennyvíz elhelyezés, továbbá a legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
(3) A területen az alábbi „jellemzőjű” építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben :

sajátos használat ill. rendeltetés	*alkalmazható*		*A telekre*			
	beépítési mód	*építési övezet jele*	*a telek legnagyobb beépítettsége (%)*	*az épület legnagyobb építmény-magassága (m)*	*A telek legkisebb Aktív*	*A telek minimális területe m²*

					zöldfelülete %	
temető	*Szabadon álló*	*KI-t*	*5*	*4,0*	*25*	*K***
Kegyeleti park		*Ki-kep*	*5*	*4,0*	*25*	*K*
Egyéb különleges közösségi sportolási-szolgáltató intézmény		*KIo-sp*	*10*	*4,5-12,5**	*30*	*5.000*
Különleges szabadidős-rekreációs		*Kio-sz.*	*5*	*4,5-12,5**	*30*	*10.000*
Különleges hulladékelh. /szennyvíztisztító/		*Ki-szv*	*15*	*-6,5*	*15*	*3.000*

K= kialakult telekterület

** = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda …stb. építménye lehet maximum 8,0 m max., egyébként legfeljebb 4,5 m.,*

*** = nem megosztható, de a terv elfogadásakor meglévő telke azonban bővíthető*

A terv különleges területei elsődlegesen a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), valamint a pihenés célját szolgálóan kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra e- melkedő lefedés nélküli terasz., továbbá kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el. A közművesítettség fokát az alábbiak szerint kell kialakítani :

- új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni a kegyeleti park kivételével csak a legalább részleges közművesítettség megvalósulása esetén lehet.

A temető 50 m-es környezetében kegyeletsértő létesítményt építeni, elhelyezni nem lehet.

(5) A sportolási és szabadidős célú területen épületet és építményt csak a teljes közművesítettség megléte esetén lehet építeni."

„12. §

Az erdőterület

(1) A terv erdőterületei sajátos használatuk, illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-) Ev és gazdasági Eg erdők.

(2) A védelmi - jóléti rendeltetésű erdőt (Ev) tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságit a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell illetve lehet beültetni.

(3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt az alábbiakat kell érteni:

- Mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és

- az erdőgazdálkodás üzemi építményeit / kivéve a védelmi-védő erdőket gazdasági és oktatási-kutatási rendeltetésű erdőterületen 0,5 %- os beépítettséggel el lehet helyezni.

(4) Ramocsaháza (Eg-jelű) gazdasági célú erdőterületén a 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő gazdasági rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az újonnan elhelyezhető építmények magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(5) A terv erdőterületein / kivéve a védelmi erdők / építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a területen, illetőleg az építmény számára legalább: a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvíz

ellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is biztosított.

(6) Az erdő-övezetben a terv elfogadása előtt már meglévő, az övezetre vonatkozó előírást meghaladó nagyságú épületek - amennyiben egyéb hatósági előírásoknak is megfelelnek - a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatóak és felújíthatóak, a lakóépületek egy alkalommal legfeljebb 25 m²-el bővíthetőek, korszerűsíthetőek. A megtartható épületek a saját területükön pedig átépíthetőek.

13. §

A mezőgazdasági terület

(1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban : mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint :

-a., Má jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető, míg

-b., MKo jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei sem helyezhetők el,

(2) Mezőgazdasági általános övezetben (Má)

a., Az övezetben jellemzően az előző mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.

b., Az övezetbe eső telkeken / kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partja és a belterület közé eső zöldterületeket, ahol semmilyen épület és építmény újonnan nem építhető és létesíthető / a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:

1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,

1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,

2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

c., A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot, illetve maximum a 3000 m²-t, birtokközpont telkén a 30 %-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5 %-a, de legfeljebb 150 m^2 építhető be. A 150 m^2-t meghaladó beépített területű épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető. Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki.

d., A telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sávszélességben telken belüli erdősáv, vagy gyümölcsös létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósíttatni.

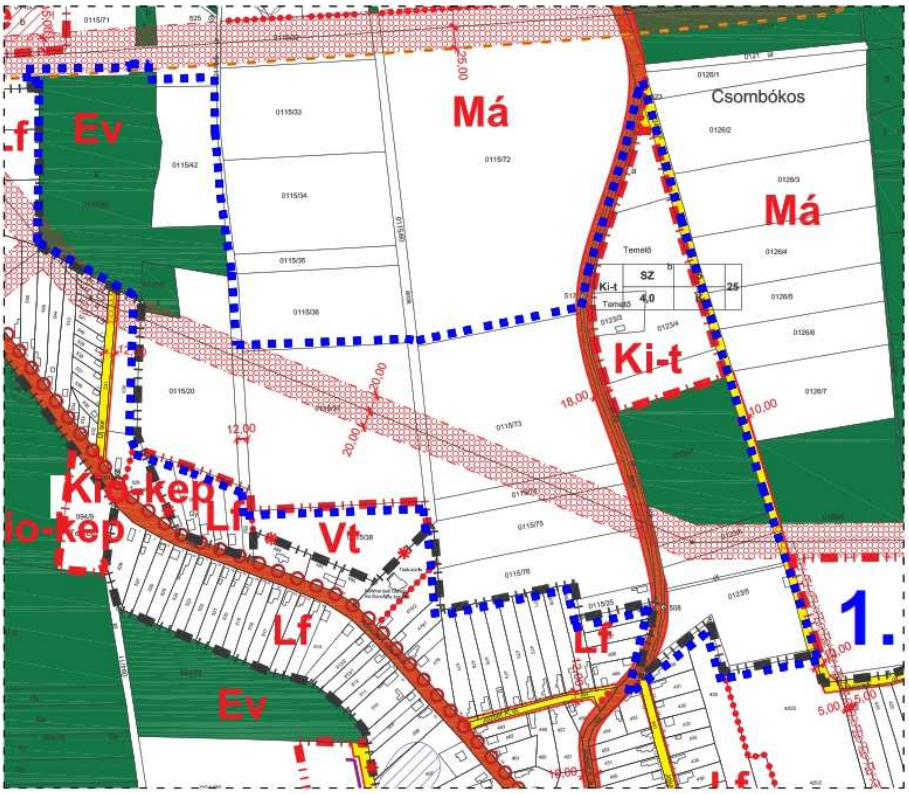
e., Önálló lakóépületet 30-45-os hajlású magas tetővel kell fedni, építmény-magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:

1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m^2, és a telekterület 30 %-a, és

2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.
g., Az övezet területén sem a fő- és mellékút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt, és a bányatelek rekultivációja az eredeti terepszint biztosítására nem garantálható. Az így kialakított telken a bányászattal kapcsolatos felvonulási épületek és berendezések nem helyezhetők el. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után azonnal rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.
h., A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat (határozatban) az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.
(3) A meglévő mg-i üzemi területeken vagy új ilyen üzemi telek alakításakor és beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.
(4) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein, kivéve a terv szerinti használatba vételt.
(5) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek, vagy terület alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői" mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők, ill. helyezhetők el. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági üzemi területet kell kijelölni.
(6) A terv Má övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, védő-, vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.
(7) Mezőgazdasági korlátozott használatú zóna (MKo)
a., Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső korlátozott használatú mezőgazdasági területek tartoznak.
b., Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, helyezhetők el az alábbiak szerint:
1., Lakó- és gazdasági épületet és építményt a területen elhelyezni nem lehet.
2., Egyéb korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
2.1.,Szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m² nettó területtel
2.2.,Szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2 %-áig, de legfeljebb 500 m² nettó területtel
2.3.,Nádas és vízállás / vagy az időszaki vízállásos, belvíz veszélyeztette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén / művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el épület.
c., Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó telep létesíthető, védőtávolságot nem igénylő nagyságrendben.
d., A telek beépítettsége legfeljebb 2 %-os, a birtokközpont nem létesíthető.
e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 m elő-, oldal- és hátsó kert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
f., A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is az érdekelt vízügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonni.
h., Az övezet területén elhelyezhetőek:
1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),

2., a köztárgyak,
3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

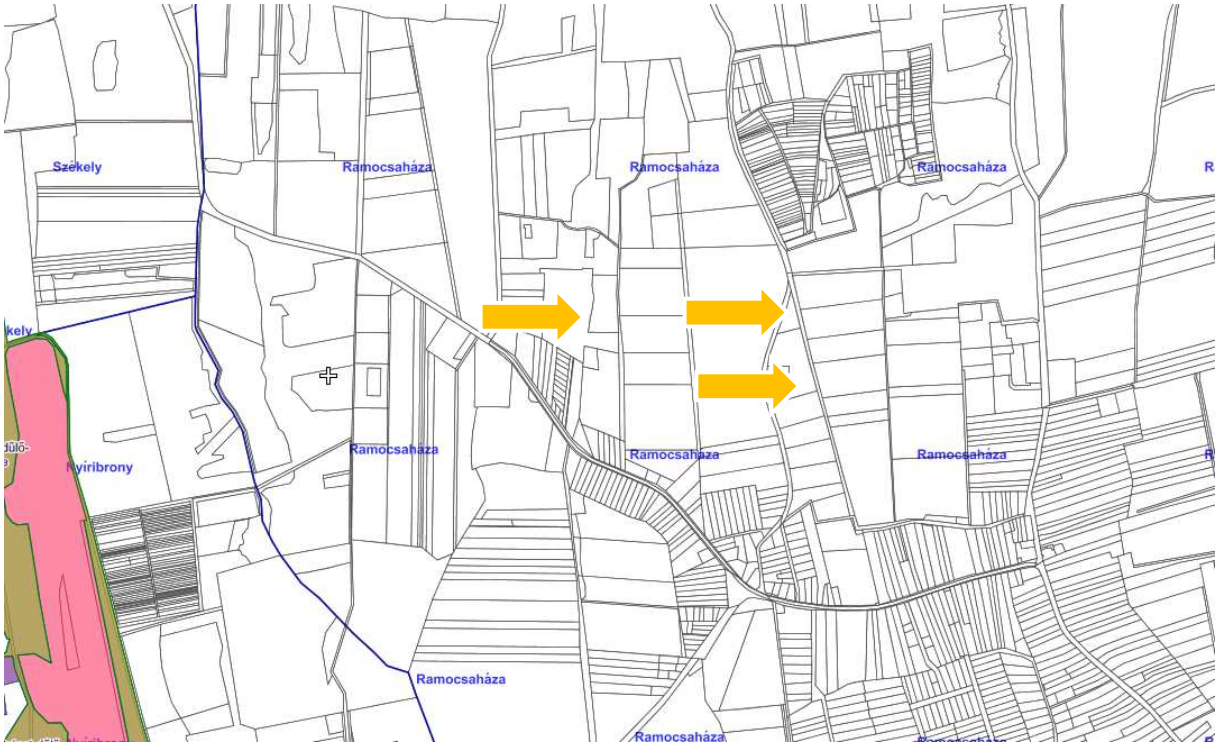


Hatályos terv részlete!



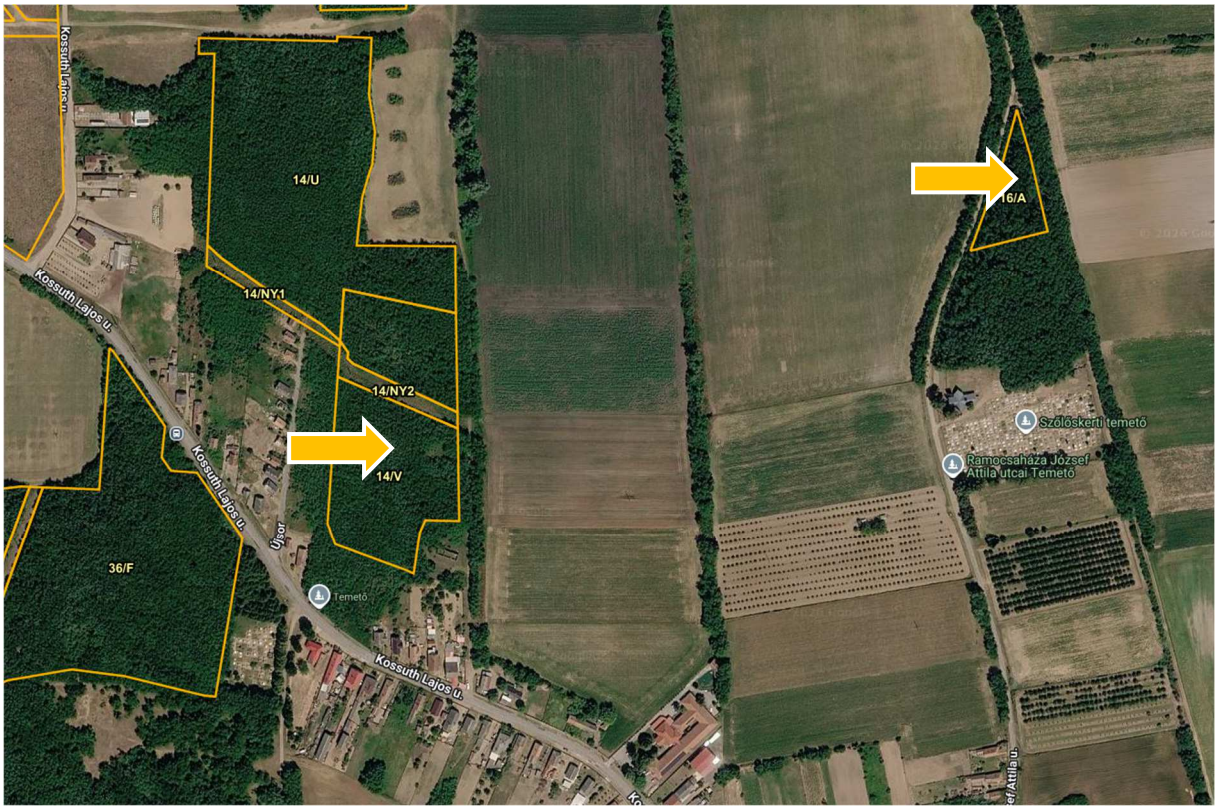
Módosított terv részlete!

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett és nem határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat elemeinek területével, illetve NATURA2000 területekkel sem.



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer – TIR)

A módosítás során az országos erdőadattári erdőterület érinti (14/V, 16/A erdőrészletek) a módosított területet.



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

2. Beavatkozási pont

Ramocsaháza község, a **település igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló** rendeletének módosítását és annak 5. §-ának kiegészítését a helyi építési/telekalakítási igények rugalmasabb kiszolgálása, valamint a meglévő települési ingatlanstruktúra racionálisabb kihasználása teszi szükségessé. A jelenlegi merev telekalakítási szabályok -függetlenül attól hogy a legutóbbi módosítás is már számos kiegészítéssel élt - sok esetben gátolhatják a beruházásokat, és nehezen kezelik a történelmileg kialakult, egyedi geometriájú ingatlanok helyzetét.
A módosítás elsődleges célja olyan egyértelmű, könnyen alkalmazható szabályrendszer megteremtése, amely biztosítja a telkek gazdaságos megosztását, miközben megóvja az adott telektömb építési övezetének jellegzetes karakterét. A saroktelkekre vonatkozó enyhítések és az 5%-os tolerancia küszöb bevezetése közvetlenül segíthetik a határesetnek számító ingatlanok beépíthetőségét, megelőzve az elnéptelenedő vagy kihasználatlan zárványtelkek kialakulását.
A telekhatár-rendezési szabályok finomítása, további pontosító és egyedi eseteket kezelő szabályokkal történő kiegészítése szintén elengedhetetlen. Lehetővé válhatnak a szomszédos ingatlanok rendezetlen telekviszonyainak jogi és fizikai korrekciója anélkül, hogy a sokszor bürokratikusnak tűnő akadályok miatt el kellene utasítani a lehetséges területcseréket.
Végül a szabálytalan alakú telkek formájára, valamint a műtárgyak elhelyezésére vonatkozó passzusok egyértelmű határvonalat húznak a klasszikus magasépítmények és az egyéb infrastrukturális fejlesztések közé, de azonos építési övezetekben (pl.: szennyvíz átemelők). Ezzel a jogalkotó elkerüli a felesleges kisajátítási vagy telekalakítási kényszereket. A kiegészítések együttesen egy beruházásbarát, mégis a településképi fegyelmet megtartó szabályozási környezetet eredményezhetnek.

„5. §

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

(1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
(2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.
(3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.
(4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).
(5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telek-csökkenést olyan telekalakításnak kell tekinteni, ahol az övezetben alakítható legkisebb telekterület méret és a telekmutatók legfeljebb 15%-al csökkenthetőek, ha az így kialakított telek az övezet szabályai szerint beépíthető, és rá a (3) bekezdés alkalmazható.
(6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.
(7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél kisebb mértékben - és csak lefelé - nem lehet eltérni.
(8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 3, vagy 5 méter– az illeszkedés elvének alapján meghatározott), míg új utcákon 5

méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló épületeket a kialakult rendnek megfelelően 0,5 m, vagy 1,00 m csurgótávolságra kell az érintett oldalhatártól elhelyezni.

(9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.

(10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(11) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

(12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(13) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0,0 m, és a kinyúlás ekkor is legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.

(14) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:

- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyíló-felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m^2 –nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.

(15) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.

(16) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.

(17) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető..

Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, üdülő és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos

kötelességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.
(18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.
(19) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól csak a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek kivételek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
(20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe, kivételt ez alól a helyi védelem alatt álló építmények jelentenek.
(21) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona-éltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.
(22) Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető. A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani: a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési űrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zártsorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.
A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.
(23) A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkerti és oldalkerti paramétereknek nem felel meg, de a telek telekalakítás során változó határvonalai az utcafronti telekhatártól számított 65,0 méter mélységű telekrészt nem érintik és a telek szélessége ezen 65,0 méter mélységű telekrészen túli további telekrészen nem csökken.
(24) Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően."

2. Jogszabályi követelményeknek való megfelelés

A településfejlesztés és **a településrendezés célja** a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében
- a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,
- a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,
- a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

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

Jelmagyarázat:

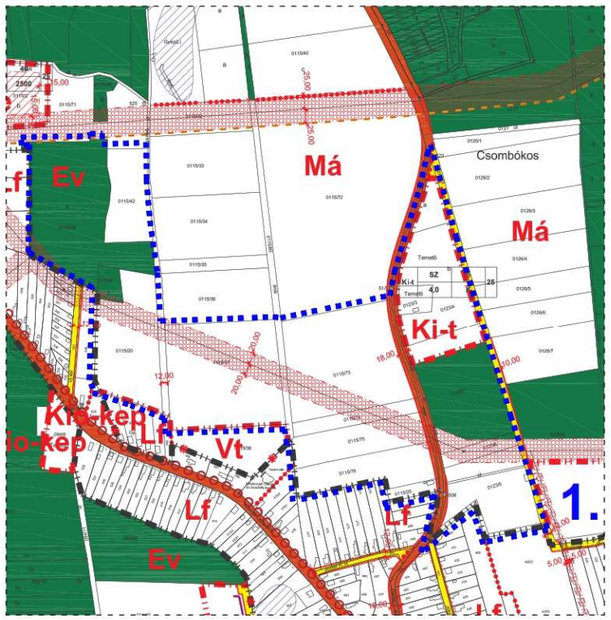
0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

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

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

2023. évi C. tv: 3.§ (2) Az (4. – 15. §-ok szerinti) építészeti alapelveket a településtervek készítése, módosítása során figyelembe kell venni:

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Külterületen, a belterület határ – a 0115/71 hrsz-ú telek - 0115/5 hrsz-ú út – 0115/82 hrsz-ú telek – 0115/72 hrsz-ú telek – 0122 hrsz-ú út, valamint a 0124 hrsz-ú út által közre zárt tömb.	Övezeti átsorolás, temető terület bővítése céljából. A tervezett módosítás, a bővítés során létrejövő biológiai aktivitási érték kompenzációja, az Országos Erdő Adattár nyilvántartásában rögzített területként.	- szántó (Sz4, Sz6, Sz7)	- Általános mezőgazdasági terület övezete (Má) - Beépítésre szánt különleges temető terület építési övezete (Ki-t) - Védelmi (védő) erdőterület övezete (Ev)	2,27 0,37 0,53	8,34 1,11 4,77	- Gazdasági erdőterület (Eg) - Beépítésre szánt különleges temető terület övezete (Ki-t)	2,64 0,53	23,76 1,59	-



Hatályos terv részlete!

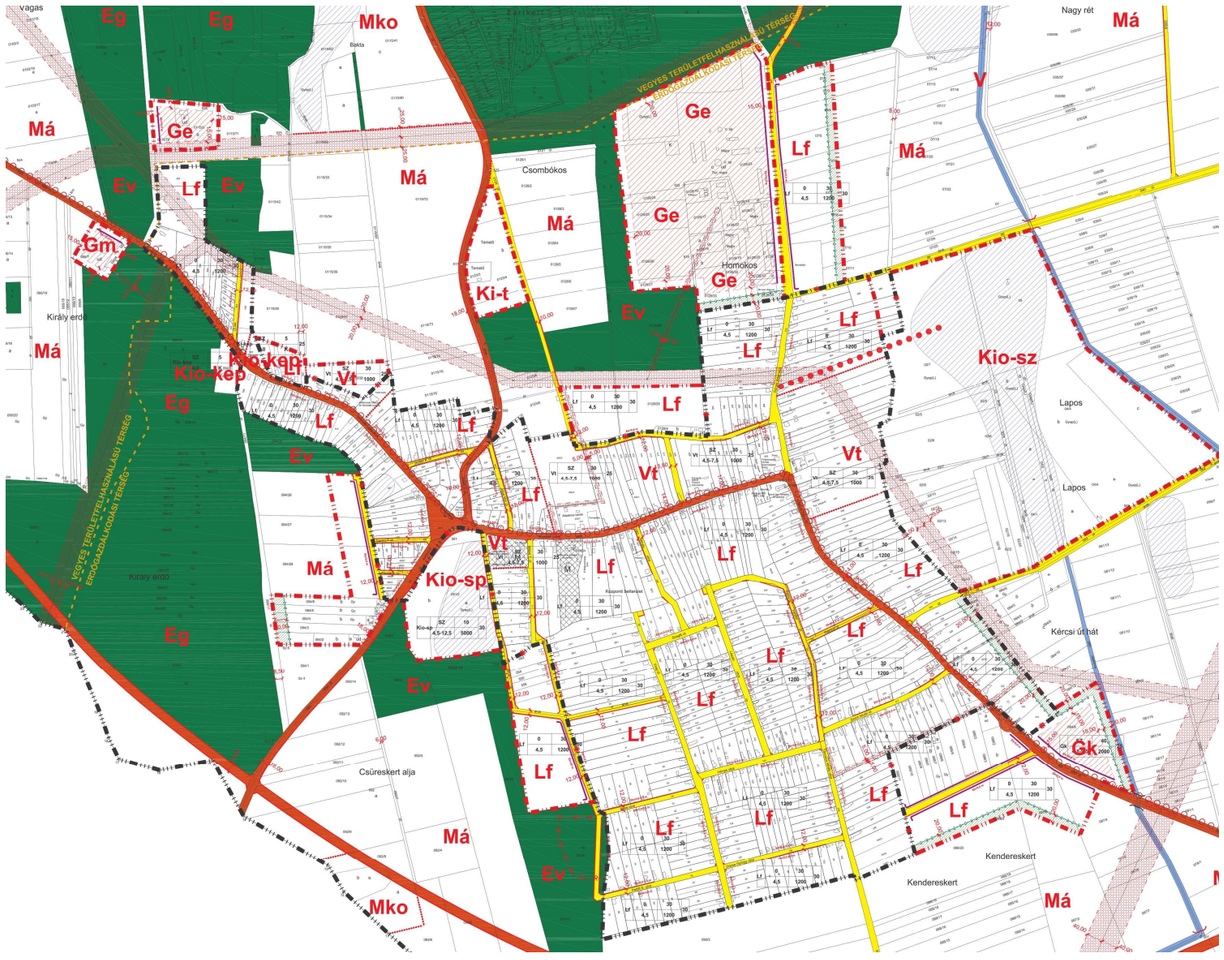


Módosított terv részlete!

Alapvető településrendezési követelmények és hatásai

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: a tervezett telekalakítás elősegítése okán nem releváns.
A szükséges minimum elve: valós igények és a jelen állapot felmérésével készült a dokumentáció.
A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: nem releváns.
A természeti rendszerek megőrzésének elve: természeti környezetet és annak elért védettségi szintje nem változik.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.
A barnamezős területek elsődlegességének elve: a közigazgatási területen belül barnamezős terület nincs kijelölve.
Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve: a tervezési területen belül épített örökség nem található, a módosítással érintett területen ismert megkutatott régészeti lelőhely található.
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: nem releváns.
Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.
A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns.
A digitalizáció elve: a módosítás során a nyilvánosság biztosított digitális platformokon és az eljárás elektronikus ügyintézés keretében folyik.
A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	A település belterületén a falusias, a településközpont vegyes területek, valamint a különleges temető, kegyeleti park és egyéb különleges sportolási szolgáltató intézmény területek.	A falusias lakóterület, településközpont vegyes terület gazdasági terület és egyes különleges terület építési övezet telekalakítási szabályainak felülvizsgálata.	- beépített terület	- falusias lakóterület (Lf) - településközpont vegyes terület (Vt) - különleges temető terület (Ki-t) - különleges kegyeleti park területe (Ki-kep) - különleges egyéb sportolási szolgáltató intézmény (Kio-sp)	n.a.	n.a.	- falusias lakóterület (Lf) - településközpont vegyes terület (Vt) - különleges temető terület (Ki-t) - különleges kegyeleti park területe (Ki-kep) - különleges egyéb sportolási szolgáltató intézmény (Kio-sp)	n.a.	n.a.	csak rendeletet érint



Alapvető településrendezési követelmények és hatásai

A polgári jó ízlés és az építészeti minőség elve: nem releváns.
A szükséges minimum elve: nem releváns.
A hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elve: nem releváns.
A természeti rendszerek megőrzésének elve: nem releváns.
Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények: nem releváns.
A barnamezős területek elsődlegességének elve: nem releváns.
Az építészeti örökség megóvásának és méltó hasznosításának elve: nem releváns.
Az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elve: nem releváns.
Akadálymentességre vonatkozó követelmények: nem releváns.
A hazai ellátásbiztonság elve: nem releváns
A digitalizáció elve: nem releváns.
A szabályozó felelősségének elve. a módosítás miatt kártalanítási kötelezettség nem keletkezeik.

3. Településszerkezeti módosítások

Ramocsaháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2026. (…… ……) KT. számú határozata
a 46/2006. (VII. 27.) Kt. számú határozattal jóváhagyott
Ramocsaháza Község településszerkezeti tervének és leírásának módosításáról

A Képviselő testülete

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

2026. …… napjával módosítja Ramocsaháza Község településszerkezeti tervének és leírásának elfogadásáról szóló **46/2006. (VII.27.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervét:**
a) külterületen, a belterület határ – a 0115/71 hrsz-ú telek - 0115/5 hrsz-ú út – 0115/82 hrsz-ú telek – 0115/72 hrsz-ú telek – 0122 hrsz-ú út, valamint a 0124 hrsz- ú út által közre zárt területet érintően,
jelen határozat 1. számú melléklete szerint és a leírását 2. számú melléklete szerint.

A terv leírása szerinti mértékben az általános mezőgazdasági terület, védelmi erdőterület, beépítésre szánt különleges temető terület-felhasználás módosul beépítésre nem szánt temető terület, valamint gazdasági erdő terület-felhasználásra.

1. számú melléklet: T-1 rajzszámú, T-17/2026 munkaszámú tervlap
2. számú melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

A határozat elfogadása minősített többséget igényel.

Ramocsaháza, 2026 ……..hó ….nap

…… ……
Ragányi Róbert polgármester
Nagy János jegyző

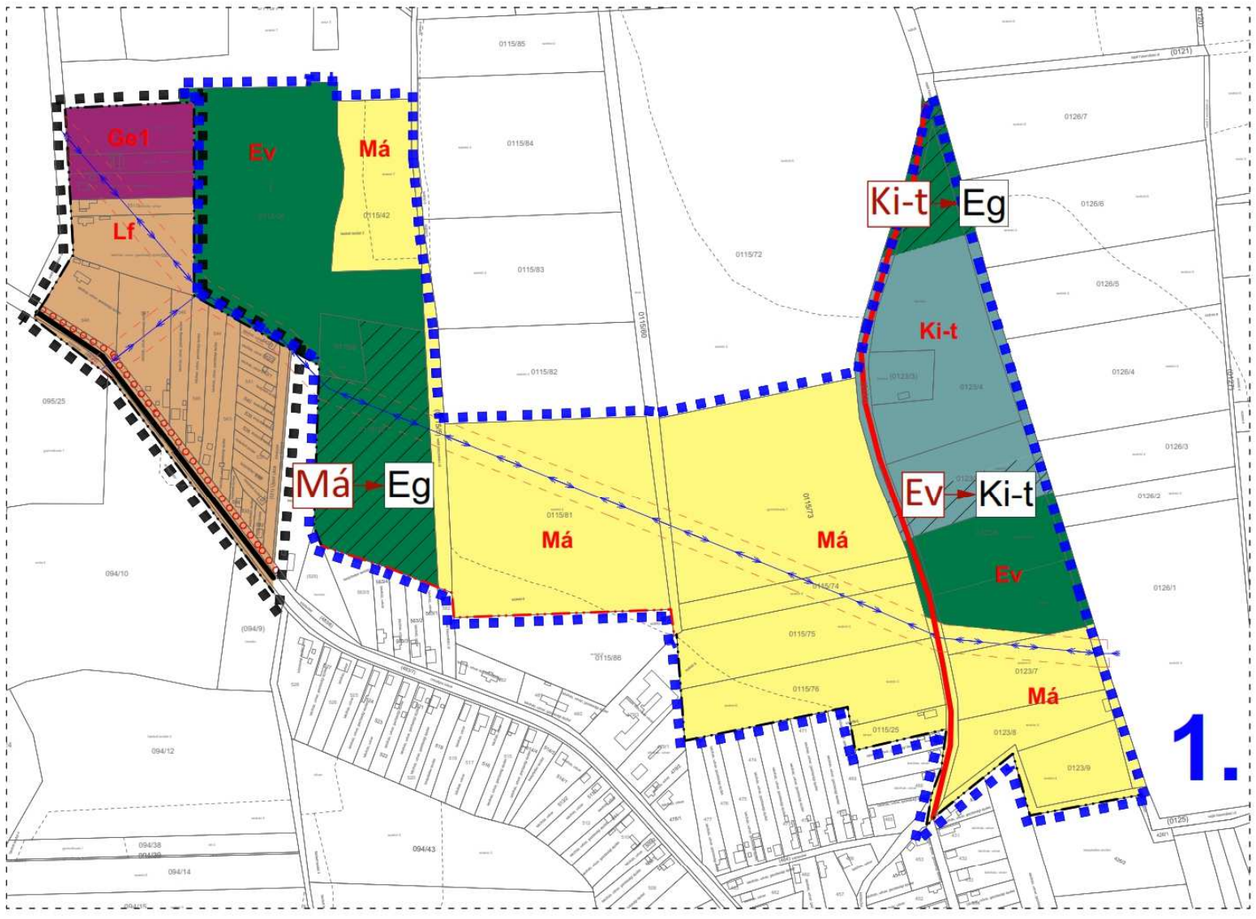
1.számú melléklet a ……./2026. (……) önkormányzati határozathoz

RAMOCSAHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv - Fedvényterv

1. Beavatkozási pont

M=1:5000



Jelmagyarázat

- Belterület határ
- Belterület határ (tervezett)
- Országos mellékút
- Országos mellékút (tervezett)
- Önálló kerékpárút tengelye (tervezett)
- Vízminőségvédelmi terület határa
- Villamosenergia átviteli hálózat (120 KV feszültségszinttel)
- Védőtávolság határa (tervezett)

Egyéb:

- Terv érvényességi határa
- Tervezési terület határa

Területek:

- Lf — Falusias lakóterület
- Ge — Egyéb ipari gazdasági terület
- Ev — Védelmi (védő) erdőterület
- Eg — Gazdasági erdőterület
- Má — Általános mezőgazdasági terület
- Ki-t — Különleges temető terület
- B→M — Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

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

MEGRENDELŐ: RAMOCSAHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
H-4536 Ramocsaháza, Fő tér 1.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:
RAMOCSAHÁZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - FEDVÉNYTERV

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina
TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András

MUNKASZÁM: T-17/2026
DÁTUM: 2026.06.hó
TERVFAJTA: szerkezeti terv
MÉRETARÁNY: M=1:5000
RAJZSZÁM: T-1

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

A SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás kiegészül a 2. „Területfelhasználást érintő beavatkozások” fejezet előírásaival:

„2. fejezet

Területfelhasználást érintő beavatkozások

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

- Általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása (0115/20 hrsz-ú telek)
  Terület mérete: 2,27 ha
- Beépítésre szánt különleges temető területből gazdasági erdőterület terület kialakítása (0123/4 hrsz-ú telek részterülete)
  Terület mérete: 0,37 ha
- Védelmi erdőterületből beépítésre nem szánt temető terület kialakítása (0123/5 hrsz-ú, telek részterülete)
  Terület mérete: 0,53 ha”

A Leírás kiegészül a 3. „Településszerkezeti tervlap megállapítása” fejezettel:

„3. fejezet

Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-1 jelű 11/2003 törzsszámú igazgatási területre készült Településszerkezeti tervet a T-17/2026 munkaszámú T-1 jelű településszerkezeti terv fedvényterv tervezési területtel módosítja, melyet az 1. melléklet tartalmaz.”

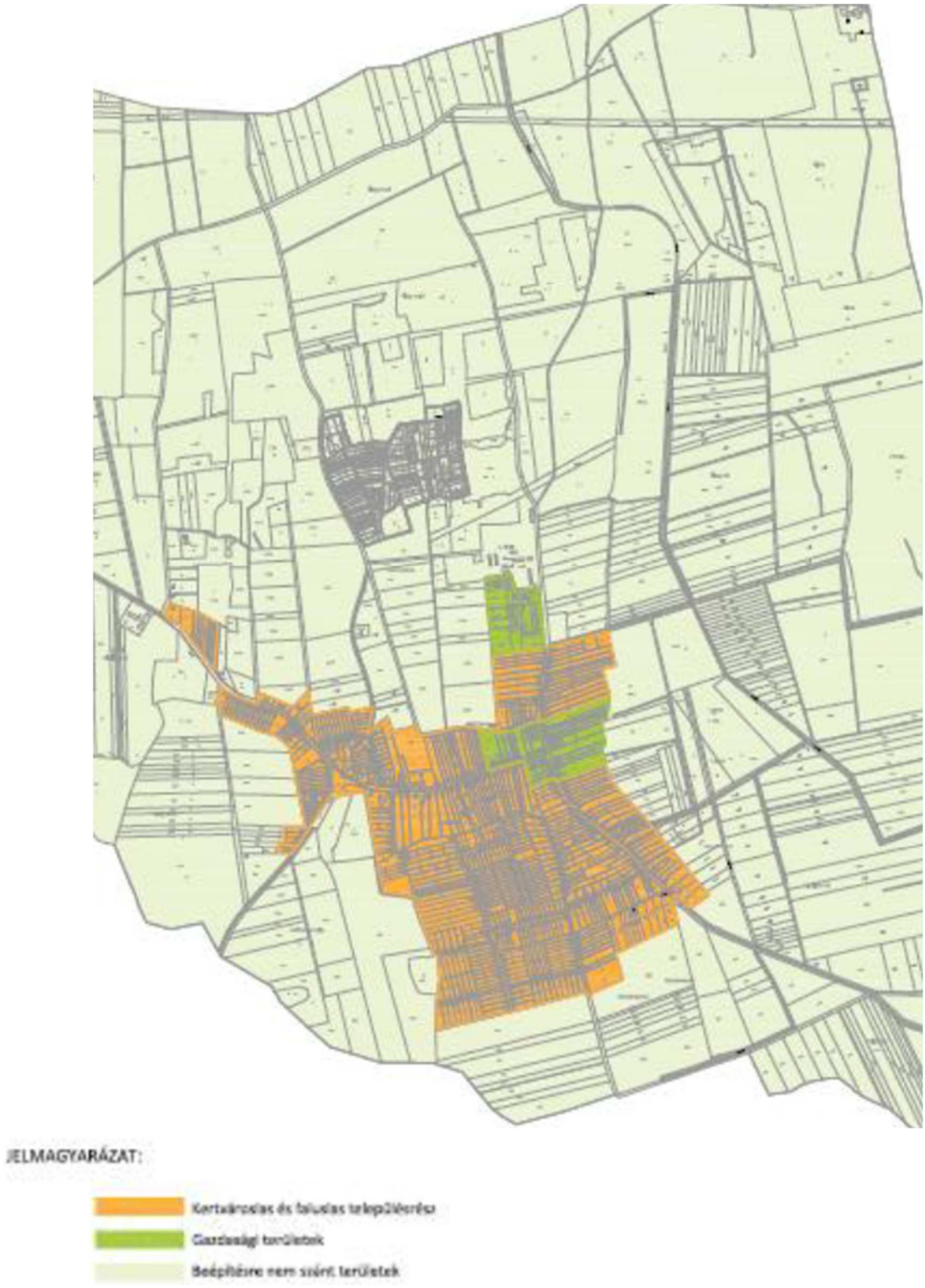
4. Alátámasztó munkarész és egyéb munkarészek

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a közüzemi ellátó hálózat elemeit nem érinti a beavatkozás.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Ramocsaháza Község Önkormányzata képviselő-testületének 16/2017. (XII.29.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.
A felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

„15. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények
16. § (1) A község területén a helyi területi védelemmel érintett és a településkép szempontjából meghatározó területeken kívül a község teljes igazgatási területén is a TAK-ban megállapított jó példák szerint kerülendő a tájidegen építészeti megoldások alkalmazása.
(2) Településképi szempontból meghatározó területen a vékony égetett kerámiával (csempe) burkolt homlokfelület kialakítása kerülendő, abban az esetben, ahol a burkolat minimális mérete a 4 cm-es vastagságot nem éri el nem alkalmazható. Természetes kő azonban megengedett.
(3) Magastetős épület építése esetén az épületek és építményeknél a tető, és az 1 hasznos homlokzati szintet jelentő magasság 1:1 aránytól eltérő – a homlokzat magassági mértékét meghaladó- tömeg- és homlokzatképzés kerülendő.
(4) Településképi szempontból meghatározó területen a homlokzat és a fedés színének, megválasztásánál a harsány, élénk színek alkalmazása nem elfogadható, az intenzív színek használata egy-egy építészeti elem, vagy tömeg hangsúlyozása érdekében javasolt. Kivételt képeznek azok az épületek, melyeket múltjukra visszatekintve alapvető színük határoz meg. A homlokzati anyaghasználat esetében a tájidegen anyagok használata nem elfogadható.
(5) A tető formája egyszerű, lehetőleg nem összetett tető legyen. A tájra és a kulturális hagyományokra tekintettel a tájidegen, attikával nem takart 10°-nál meredekebb nyereg, és félnyereg, vagy 20°-nál alacsonyabb hajlású tető, az úgynevezett mediterrán tetőforma alkalmazása kerülendő. Az ilyenek alkalmazása csak az utcaképbe illeszkedést igazolva, a kötelező szakmai konzultáción felvett jegyzőkönyv szerinti módon és azt a települési főépítész szakmai véleménye alapján készített, a településképi vélemény által is jóvá- hagyott módon lehetséges megvalósítani.
(6) A nyílászárók és a homlokfelület anyaga az épület és építmény rendeltetésétől eltérő igényű és megjelenésű nem lehet. Ezt a kötelező konzultáción felvett jegyzőkönyv szerint kell meg-határozni.
(7) Új épület a mai, korszerű építészeti eszközökkel megfogalmazva, anyaghasználatában, tömeg-és homlokzatképzésében úgy építhető, hogy a környezetbe való illeszkedéssel tekintettel kell lenni a kialakult megmaradó értékekre, azokat háttérbe nem sorolhatja, nem lehetetlenítheti el azok megjelenését.
(8)”



4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

4.3. Tájrendezési munkarész

A településterv módosításának részeként, a József Attila utcai, Szőlőskerti temető déli irányba történő bővítési lehetőségének jövőbeli biztosítása céljából, a jelenleg beépítésre nem szánt, védelmi rendeltetésű (de a valóságban erdőállománnyal nem borított) erdő (Ev) zóna, beépítésre szánt, különleges temetőterület (Ki-t) zónává történő átsorolása tervezett.

Az erdőterület pótlása, a biológiai aktivitásérték fenntartása, a temető északi oldalán lévő, háromszög alakú, jelenleg beépítésre szánt, különleges temetőterület (Ki-t), valamint a Kossuth Lajos utca-Újsor közötti, általános mezőgazdasági (Má) zónák, gazdasági rendeltetésű erdő (Eg) területekké történő (a valós állapotokhoz igazodó) átsorolásával biztosítható.

A tervezett módosítások közül az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódóan releváns a tájvédelmi, tájrendezési szempontú vizsgálat, így a módosítás alátámasztása céljából, a tervezett különleges temetőterület zóna jelenlegi és jövőbeni látványának vizsgálatára, összevetésére került sor.

Az építésnek helyet adó telek Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, a Baktalórántházai járásban, Ramocsaháza község közigazgatási területének középső részén, a József Attila utca és a Hunyadi utca között, a Szőlőskerti temetőhöz dél felől közvetlenül kapcsolódó, közel vízszintes területen helyezkedik el.



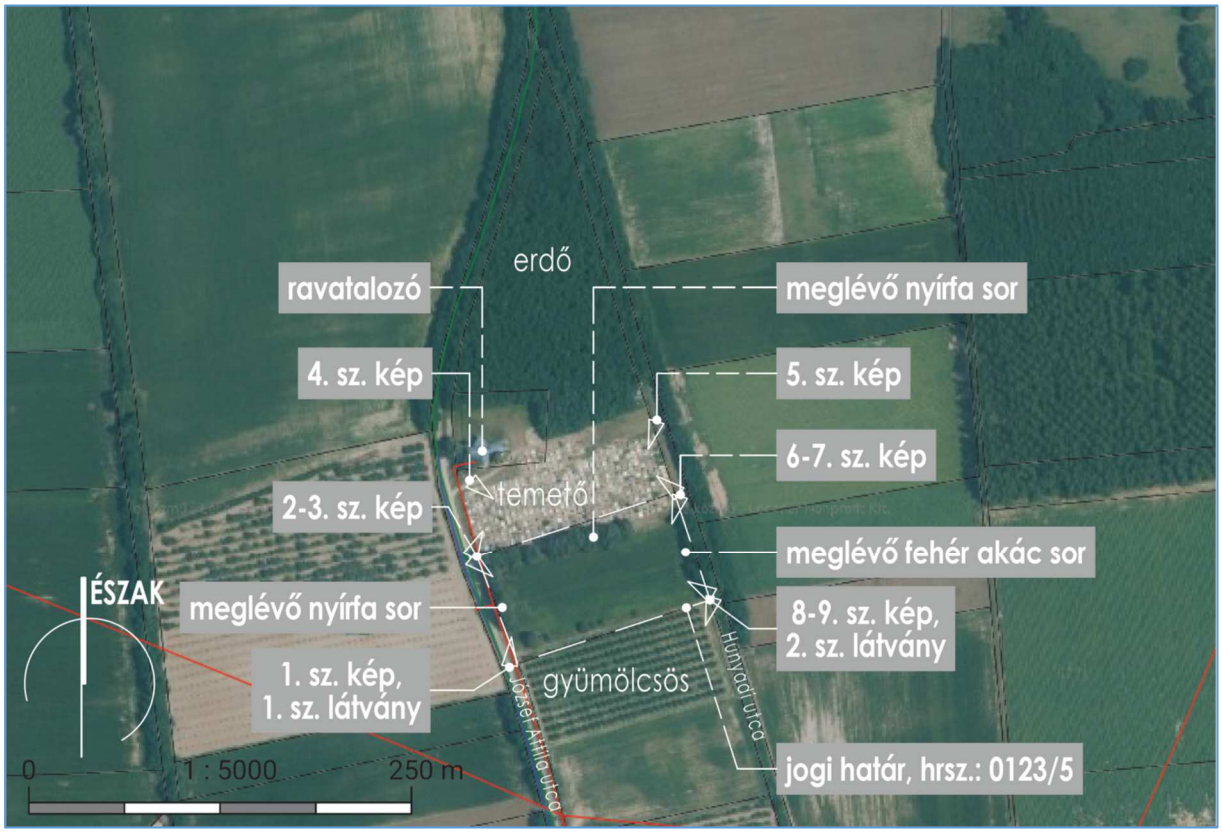
Az új beépítésre szánt építéssel érintett két terület településen belüli elhelyezkedése
(saját szerkesztés, alaptérkép forrása: geoshop.hu)

Ramocsaháza ezen – tervezési területet is magában foglaló – része a Nyírségben, azon belül is a Közép-Nyírség kistájon, annak északkeleti részén, mérsékelten meleg (közel a mérsékelten hűvöshöz) éghajlati övben helyezkedik el. Vízellátását tekintve mérsékelten száraz.
A terület természetes növényzetét illetően a Pannonicum flóratartomány, Eupannonicum flóravidékének Nyírségense flórajárásához tartozik. A táj túlnyomórészt mezőgazdaságilag művelt potenciális erdőterület. Erdei kevés kivétellel ültetvényszerűek (akác).

A természetszerű homoki erdőmaradványok gyöngyvirágos- és gyertyános-kocsányos tölgyesek, kisebb részben keményfaligetek és pusztai tölgyesek származékai. A mélyedésekben jellemzők a lápi jellegű mocsárrétek és sásosok, kisebb zsombékosokkal, kékperjés rétekkel, magaskórósokkal és leromlott, elnádasodott származékaikkal.[1]

A módosítással érintett telek beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló, jelenleg kukorica állomány borítja, fás növényállományát a telek nyugati és északi határán zárt nyírfa sor, keleten zárt fehér akác fasor, a déli oldalon egy-egy fehér akác, kislevelű hárs és korai juhar.

A közvetlen környezet természetes és telepített erdő állományaiban, út menti fasoraiban található főbb fafajok a fehér akác, különböző tölgy, juhar, kőris, hárs, nyár, fűz, nyír, szil és gyümölcs fajok, stb.



A módosítással érintett tervezési területről és környezetéről készített fotók felvételének, a tervezett átsorolás lehetséges látványa nézőpontjainak elhelyezkedése
(forrás: saját szerkesztés, műholdkép forrása: E-közmű)

[1] Magyarország kistájainak katasztere (szerk: Dövényi Zoltán). Budapest, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet, 2010.



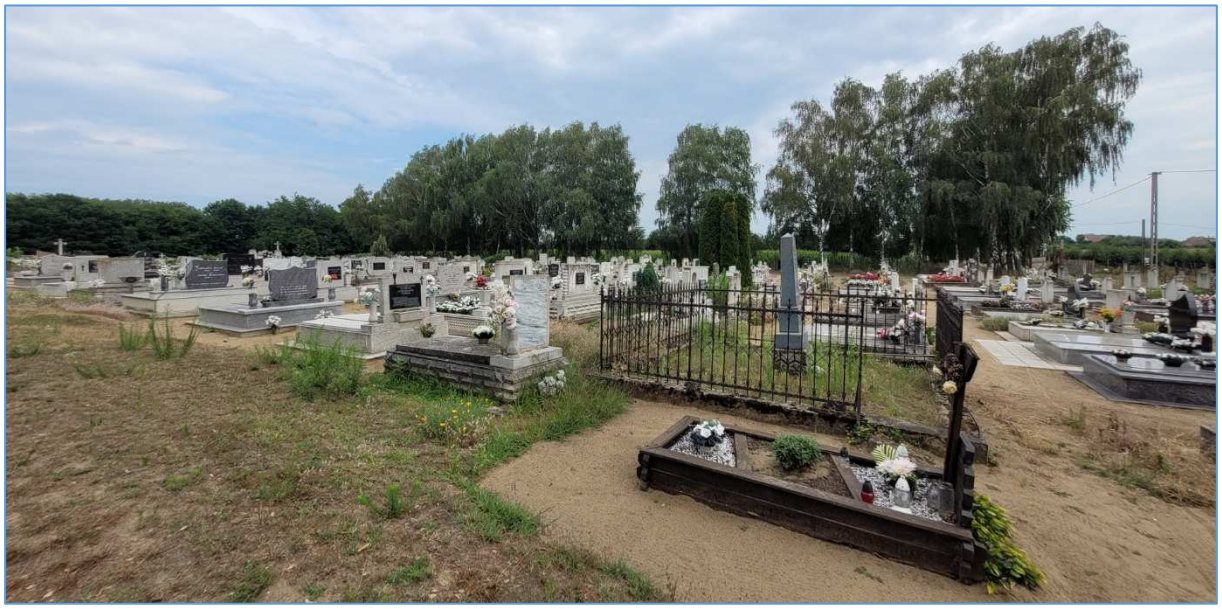
1. sz. kép (képek forrása: saját archívum)



2. sz. kép



3. sz. kép



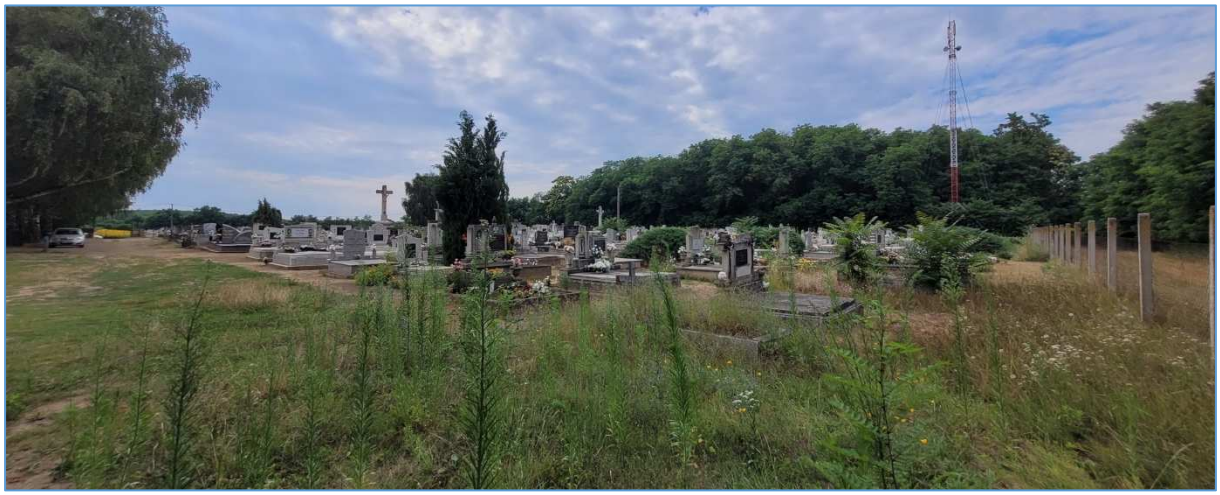
4. sz. kép



5. sz. kép



6. sz. kép



7. sz. kép

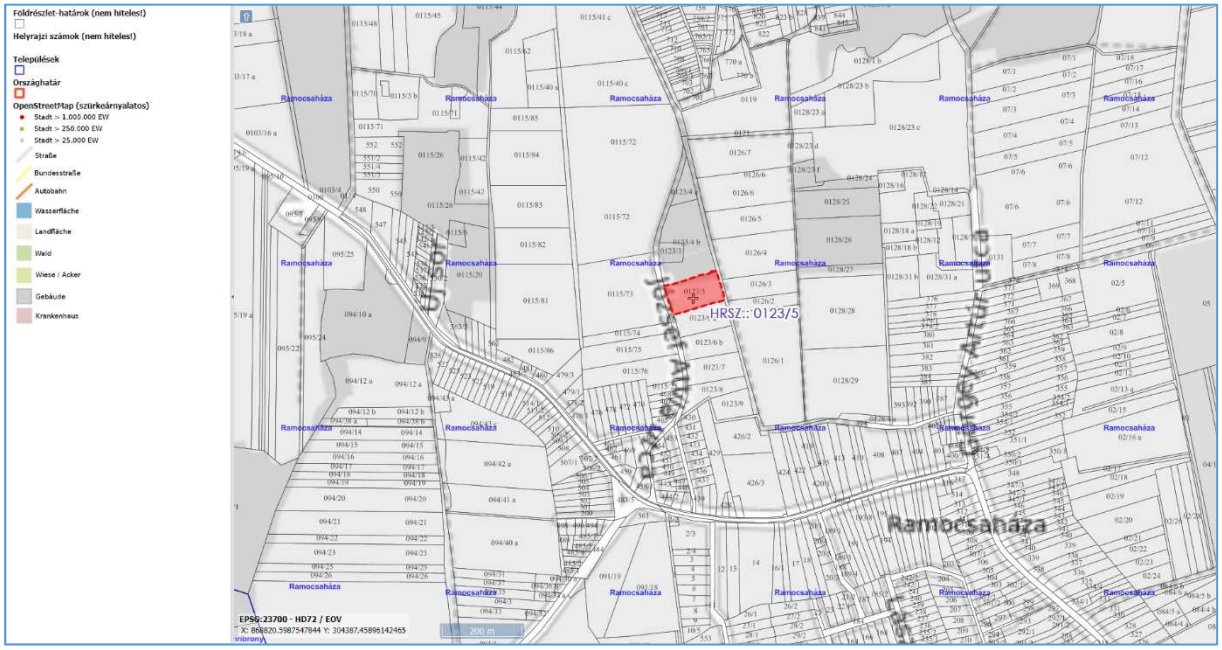


8. sz. kép



9. sz. kép

A tervezési terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, a terület természeti állapotértékelése során kiemelkedő természeti értékek regisztrálására nem került sor.



Természeti területek a tervezési terület környezetében
(forrás: alaptérkép forrása: Természetvédelmi Információs Rendszer - https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu - 2026.07.14.)

A tervezési terület védett területek, természeti terület irányából egyáltalán nem lesz látható. A tervezett átsorolás a közvetlen és a tágabb környezet természeti állapotát (felszíni borítottság, növényzet, vízviszonyok, domborzat) döntően várhatóan nem befolyásolja. Ennek megfelelően védett területek, Natura 2000 területek, természeti területek, környezeti elemek, rendszerek védettsége, a környezet-, természet- vagy tájvédelmi funkciók várhatóan nem változnak.

A tervezett átsorolással együttjáró, lehetséges beépítés várhatóan markáns elemként jelenik majd meg az ember által átalakított, urbanizált tájban, települési környezetben, azonban a megvalósításra kerülő épületek, építmények és a temető funkció tájba (beépítésre szánt, különleges temetőterület zónába) illesztése, azok igényes és a tervezési terület övezeti besorolásához, funkciójához, a kapcsolódó temető meglévő, hasonló funkciójú ravatalozójához, valamint a település arculatához illeszkedő stílusban történő építészeti megformálásával, színezésével, anyaghasználatával, a település Településképi arculati kézikönyvében megfogalmazott ajánlásoknak, a településképvédelmi rendeletben, a Helyi Építési Szabályzatban (HÉSZ), a Szabályozási terven, továbbá a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló, 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben (TÉKA) lévő és egyéb vonatkozó jogszabályi előírásoknak, minőségi szabványoknak eleget téve, a meglévő, telekhatárok menti fás növényzet lehetőség szerinti megtartása, annak eltávolítása esetén új határoló fás sáv megvalósítása mellett biztosítható.

Előbbiekkel összhangban, azt kiegészítendő, a telek jövőbeni beépítése esetén, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló, 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásainak megfelelően:

50.§ (1) „A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének (>25%) arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m2-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m2-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m2-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges”.

Épülettől, kerítéstől megtartandó telepítési távolságok, TÉKA 50.§ (3) bekezdés, a-c. pontja alapján:

„A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy gyökérzetükkel és ágrendszerükkel ne károsítsák a telek és a szomszédos telkek építményeit. Ennek érdekében a telepített fa épülettől és az ingatlan kerítésétől való távolsága – ide nem értve a közterületi határvonalon álló kerítést –
a) nagy lombkoronájú fa és nagy méretű örökzöld esetén legalább 3,00 méter,
b) közepes lombkoronájú fa és közepes méretű örökzöld esetén legalább 2,00 méter,
c) kis lombkoronájú fa és kis méretű örökzöld esetén legalább 1,00 méter.”

Előbbieknek megfelelően, telken belül, a meglévő fasorok megtartása, ennek hiányában, elsősorban a telekhatárok, feltáró utak, parkoló terület mentén, tervezett épület környezetében (ahol azt a tervezett közművek, épületek, közlekedési felületek elhelyezkedése lehetővé teszik majd), a közvetlen és a tágabb környezetben meghonosodott, a kapcsolódó természeti területeken is előforduló fafajok (pl. kocsányos tölgy, gyertyán, mezei szil, vénic szil, magyar kőris, magas kőris, kislevelű hárs, nagylevelű hárs, ezüsthárs, közönséges nyírfa, mezei juhar, korai juhar, őshonos nyár, fűz félék, stb), vagy ezek díszkerti változatainak alkalmazásával, vegetációs időszakon kívül, fagymentes időben, kertészeti módszerekkel történő, természetközeli jellegű, vegyes állományú, biodiverz növénytelepítés megvalósítása javasolt, de „a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről” szóló, 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletének részét képező, „inváziós fajú fás szárú növények listájá”-ban felsorolt fajok kivételével, a kereskedelmi forgalomban beszerezhető fafajok bármelyike telepíthető.

A tervezési terület látványa a meglévő/javasolt fás növényzet takarásának köszönhetően, elsősorban telken belülről és a közvetlenül szomszédos telkek felől, a vizsgált nézőpontokból, részlegesen lesz majd látható.
Az előírt növénytelepítések, megfogalmazott ajánlások megvalósulása esetén a tervezett átsorolás, valamint az új beépítések jelentősebb, zavaró látványhatást várhatóan nem gyakorolnak majd a közvetlen és tágabb környezetre, a tájképre, a tájhasználatot, a tájszerkezetet, a településkaraktert (településkép, településszerkezet), várhatóan döntően már nem befolyásolják, tájhasználati, vizuális-esztétikai konfliktusok, káros, jelentős tájképi hatást gyakorló tevékenységek feltételezhetően nem várhatók.

A módosítással érintett tervezési terület lehetséges jövőbeni megjelenését, tájba, beépítésre szánt, különleges temetőterület zónába való illeszkedését, a releváns nézőpontok felől megfigyelhető látványát, a következő - a jelenlegi állapotot is bemutató képbe beillesztett - látványképek szemléltetik.



1. sz. látvány-délnyugat felől (meglévő-tervezett)

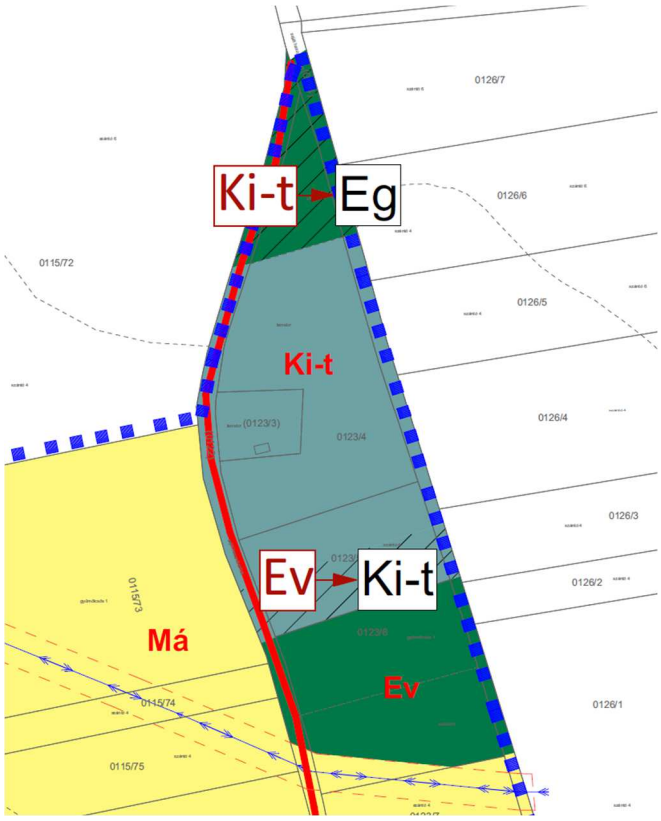


2. sz. látvány-délkelet felől (meglévő-tervezett)

4.4.Szabályozás megalapozása, kialakítása, vizsgálatok, irányelvek

1. Beavatkozási terület

A módosítás során az eredetileg beépítésre szánt építési övezetet beépítésre nem szánt övezetbe kerül átsorolásra.
Ezzel párhuzamosan a temető északi részén nyilvántartott adattári erdő kikerül a temető övezetéből, valamint a déli oldalon lévő, még az érintett ingatlanhoz tartozó telekrészt (a hatályos terv szerint erdő övezete, de ténylegesen nem az) a temető területéhez csatolódik, a terület-felhasználása alapján.



A módosítás során az övezet területére vonatkozó szabályozás előírásokat ki kell alakítani, a következőek szerint:

„14/A. §

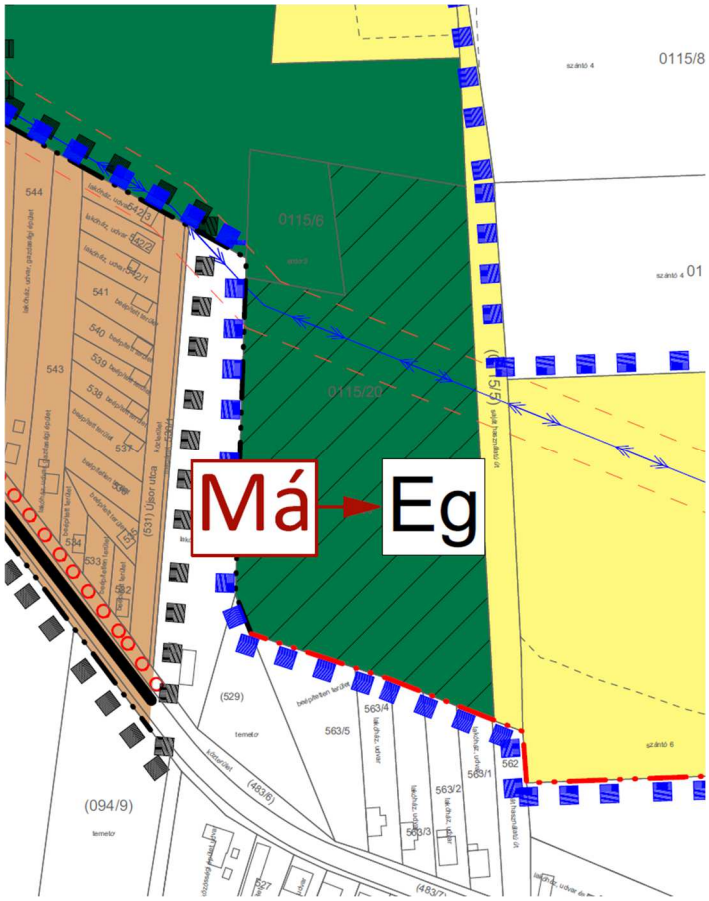
A különleges beépítésre nem szánt temető terület

(1) A különleges temető terület (jelölése: K-t) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, szabadon álló épület elhelyezéssel. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 méter. A megengedett legkisebb alakítható telekméret az övezetben 1000 m^2.

(3) Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

A létrejövő különleges beépítésre nem szánt terület okozta biológiai aktivitás érték kompenzációjára, a tervezési területen belül meglévő Országos Erdő Adattárban nyilvántartott erdőterület megjelenítése szolgál.



2. Beavatkozási pont

A tervezett módosítás során a következő előírásokkal kerül kiegészítésre a HÉSZ meglévő 5.§-a:

A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességét. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.

Telekmegosztás és saroktelkek további részletszabályozása: A bekezdés biztosíthatja, hogy a telekmegosztások a telekszerkezetet/struktúrát ne ronthassák a beépítési intenzitást, saroktelkeknél pedig feloldja azt a dilemmát, hogy a telek mindkét utcafronti oldalon teljesítse a minimális szélességet.

Az lakó építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5%-al csökkenthető.

építési telek szélesség tolerancia kérdésköre: Ez a rugalmassági/eltérési szabály a minimális mérettűrésen belül lévő lakótelkek tulajdonosait segíti, mivel a minimális terület megtartása mellett a csekély (5%-os) szélességbeli hiányosság nem akadályozza meg a telek hasznosítását. Egyszersmind feloldja a klasszikus tulajdonosi kérdést: „miért pont annyi az annyi”.

Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

Telekhatár-rendezés alóli kivétel további szabályai: A bekezdés rögzíti, hogy a már eleve alulméretezett telkek helyzete is pozitív irányba mozduljon el további terület hozzáadásával, feltéve, hogy a területet „leadó/biztosító” másik telek nem válik emiatt szabálytalanná vagy alulméretezetté.

Az egyes építési övezetekben az építési övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.

Épület és műtárgyak elhelyezésének további szabályai: A bekezdés egyértelműsíti, hogy míg a fő és mellék rendeltetésű épületekhez kötelező a teljes értékű építési telek kialakítása, addig az egyéb műtárgyak miatt nem kell településrendezési módosítási eljárásokat lefolytatni, övezeti/építési övezetei átsorolásokat végezni.

Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására.

Szabálytalan alakú telkek kezelésének további szabályai: A bekezdés elismeri a domborzati vagy történeti adottságok miatti meglévő kényszerhelyzeteket a település ingatlan struktúrájában, így megengedőbbé teszi a szabálytalan telekformát, de elsődleges elvárásként rögzíti a törekvést a rendezett, a szabályos mértani telekstruktúrára.

„5. §

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

(1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.

(2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.

(3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.

(4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).

(5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telek-csökkenést olyan telekalakításnak kell tekinteni, ahol az övezetben alakítható legkisebb telekterület méret és a telekmutatók legfeljebb 15%-al csökkenthetőek, ha az így kialakított telek az övezet szabályai szerint beépíthető, és rá a (3) bekezdés alkalmazható.

(6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.

(7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél kisebb mértékben - és csak lefelé - nem lehet eltérni.

(8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 3, vagy 5 méter– az illeszkedés elvének alapján meghatározott), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló épületeket a kialakult rendnek megfelelően 0,5 m, vagy 1,00 m csurgótávolságra kell az érintett oldalhatártól elhelyezni.

(9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.

(10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(11) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.

(12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.

(13) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0,0 m, és a kinyúlás ekkor is legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.
(14) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:
- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyíló-felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m^2 –nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.
(15) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
(16) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
(17) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető..
Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0 méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, üdülő és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos kötelességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.
(18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.
(19) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól csak a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek kivételek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.
(20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe, kivételt ez alól a helyi védelem alatt álló építmények jelentenek.
(21) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona-éltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.
(22) Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető. A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani: a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban

mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési űrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zártsorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.
A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.
(23) A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkerti és oldalkerti paramétereknek nem felel meg, de a telek telekalakítás során változó határvonalai az utcafronti telekhatártól számított 65,0 méter mélységű telekrészt nem érintik és a telek szélessége ezen 65,0 méter mélységű telekrészen túli további telekrészen nem csökken.
(24) Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.
(25) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességét. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.
(26) Az lakó építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5%-al csökkenthető.
(27) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.
(28) Az egyes építési övezetekben az építési övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.
(29) Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására.

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§. A település igazgatási területére vonatkozó Helyi építési Szabályzatának megállapításáról szóló 11/2006 (VII.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§. (3) és (4) bekezdései helyébe a következőek lépnek:

1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

(1) A rendelet hatálya Ramocsaháza Község teljes igazgatási területére kiterjed.

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, és a törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.

~~*(3) A rendelet és a T-2m-2 rajzszámú tervvel módosított és egybeszerkesztett T-2 jelű Külterületi szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.*~~

~~*(4) A T-12/2022 munkaszámú terv tervezési területével módosítja a (3) bekezdés T-3 rajzszámú tervét. A T-12/2022 munkaszámú fedvénytervet a 3. számú melléklet tartalmazza.*~~

(3) A Rendelet 2. mellékletét képező T-2 jelű Külterületi Szabályozási tervet együtt kell alkalmazni:

a) T-2m-2 jelű Szabályozási Fedvénytervvel,

b) T-17/2026 munkaszámú T-3 jelű Szabályozási Fedvénytervvel.

(4) A T-2m-2 jelű Szabályozási Fedvénytervet a 3. melléklet tartalmazza.

2.§. A Rendelet 1.§.-a kiegészül az (5) bekezdéssel:

„(5) A T-17/2026 munkaszámú T-3 jelű Szabályozási Fedvénytervet a 4. melléklet tartalmazza.”

3.§. A Rendelet 5.§.-a kiegészül a következő bekezdésekkel:

„5. §

Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

(1) A település területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.

(2) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.

(3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb övezeti és vonatkozó szakági szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, ha azon legalább egy 6,0 m széles építési hely kialakítható, egy ilyen szélességű épület elhelyezhető.

(4) Telek bővítésekor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (6) bekezdést is betartva lehet).

(5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve ha a telek egyben meg is szűnik. A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telek-csökkenést olyan telekalakításnak kell tekinteni, ahol az övezetben alakítható legkisebb telekterület méret és a telekmutatók legfeljebb 15%-al csökkenthetőek, ha az így kialakított telek az övezet szabályai szerint beépíthető, és rá a (3) bekezdés alkalmazható.

(6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan is az előírást be kell tartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető, ha más mód a telek megosztására nincs.

(7) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,0 méternél kisebb mértékben - és csak lefelé - nem lehet eltérni.
(8) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 3, vagy 5 méter– az illeszkedés elvének alapján meghatározott), míg új utcákon 5 méter, kivéve az új, még be nem épült utca északi oldalán lévő falusias lakóterületet, ahol pedig 5, illetve a terv szerinti méretek. Az előkert vonala egyúttal kötelező építési vonal is. A tényleges beépítési vonal azonban az építési hely közterület felőli határvonalának 1/3 hosszán a telek hátsókertje, saroktelek esetén az oldalkertjei irányába legfeljebb 5 m mértékig visszaléphet. Amennyiben az előírások szerint előkert nem alakítható, a telekhatár és a tényleges építési vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és rá a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni. Az oldalhatáron álló épületeket a kialakult rendnek megfelelően 0,5 m, vagy 1,00 m csurgótávolságra kell az érintett oldalhatártól elhelyezni.
(9) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek lakás, vagy a lakás követelményeivel egyező követelményszintű rendeltetési egysége építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.
(10) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
(11) Az elő- és oldalkertben csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m –es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel) és kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz melléképítmények helyezhetők el úgy, hogy az oldalkert egyéb előírások szerint kötelezően biztosítandó minimális szabad közlekedési sávját nem csökkentheti.
(12) Az előírt építménymagasság értéket – ha sajátos előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
(13) Épületrész közterület felé csak a Vt övezet telkein és csak ott nyúlhat, ahol az előkert mérete 0,0 m, és a kinyúlás ekkor is legfeljebb 0,6 m lehet, az egyéb érvényes előírások betartásával.
(14) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú és D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó (nem éghető anyagú térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, héjazatú) és legfeljebb 5 m építmény-magasságú épületeknél:
- 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyíló-felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m^2 –nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető, és az ettől nagyobb nyílásos szemben fekvő homlokzat a magasabb, és a korábban épült épület 10 évnél régebbi, valamint a telek egyéb módon nem lenne beépíthető.
(15) Gazdasági és különleges rendeltetési övezetben az előírt építménymagasság alsó korlátját nem kell figyelembe venni.
(16) Közművezeték fölött vagy az alatt új építési telek nem alakítható.
(17) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás meder-rézsüjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el és fa sem ültethető..
Ennek a sávnak a csökkentése a közmű gazdájának és az illetékes szakhatóságnak a hozzájárulásával, az általa engedélyezett, a kötelező biztonság mértékéig, de maximum 3,0

méterre csökkenthető. A lakó, gazdasági, üdülő és különleges övezetű telket érintő nyílt folyású csatorna vagy árok korona élétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 2 éven belül a tulajdonos kötelességével megvalósított telek zöldfelülete alakítandó ki. A terv egyéb telken belüli kötelező zöldfelülete kialakításait is ezen előírás szerint kell valósítani.

(18) Új épület építése csak az építési helyen kívül lévő, illetőleg azon túlnyúló épületek, épületrészek elbontását (a rendezett telek kialakítását) követően engedélyezhető, kivéve, ha a szabályozási terv a kialakulttól nagyobb előkertet szabályoz.

(19) Az építési helyen kívül álló, vagy azon túlnyúló épület, illetőleg épületrész rendeltetése nem módosítható. Az ilyen épületen csak az életveszély elhárítását szolgáló építési munka végezhető. Ez alól csak a helyi védelem alatt lévő és az utcai telekhatáron álló épületek kivételek, amelyek a jelenlegi helyükön, méretükben és megjelenésükben újraépíthetők, rendeltetésük módosítható. A kivételesen elhelyezhető építményekre építési engedély csak az építés feltételeit és a környezetbe illeszkedést igazoló elvi építési engedély alapján adható.

(20) A környezetbe illeszkedés szempontjából az előírásoknak meg nem felelő beépítés és beépítési jellemzők nem vehetők figyelembe, kivételt ez alól a helyi védelem alatt álló építmények jelentenek.

(21) Eltérő terület-felhasználású övezetek telekhatárán és a csatornák magántelken belüli területén, a csatorna megközelítését is biztosítva a terv szerinti helyeken és mértékben kötelező telken belüli zöldfelület alakítandó ki, melyet fásított /erdősített/ zöldfelületként kell kezelni, és az építési engedélyben a tulajdonos kötelezettségével azt elő kell írni. A csatornák megközelíthetőségén a korona-éltől számított 3-3 m szabad, fával be nem ültetett területsávot kell érteni.

(22) Építési telken a szomszédos telekhatár mellett lágyszárú növény, ültethető, fa, sövény telepíthető. A lágyszárú növény ültetése / a sövény és fa telepítése /során az alábbi szabályt is be kell tartani: a növények, sövények fák kifejlett állapotában mért lombkoronája a telepítésnél akként vehető figyelembe, hogy kifejlett állapotában is a lombkorona széle a saját telken belül maradjon. A telepítés távolságát tehát a szomszédos telektől a kifejlett állapotban mért lombkorona szélétől a telek belseje felé mért mérték alapján kell kiszámolni. A szokásos, jellemzően nem nagy lombkorona méretű növény 1,0 m-től, fa és sövény törzsének középvonala 1,5 m-től közelebb a szomszédos telekhatártól nem kerülhet. A szomszédos telekhatár felől ültetett vagy telepített fa, sövény esetén az oldalkert felőli közlekedési űrszelvényt (3,0 m szélesség és min. 4,5 m szabad belmagasság), ha a hátsóteleknek egyéb gk. megközelítése nincs/ a saját telken belül is meg kell tartani. Ettől csak a zártsorú beépítés esetén az egyéb előírások betartásával lehet eltérni.

A szomszédos telekhatártól 5 m-en belül ültetendő fa, sövény telepítése esetén kertészeti engedélyes tervet kell készíteni, melyben a tervező az alkalmazott és ültetni kívánt sövény és fa, cserje kifejlett állapotban várható lombkorona szélességét is meghatározza.

(23) A telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha az építési telken meglévő lakóépület található, amelynek elhelyezkedése az építési övezetre vonatkozó előkerti és oldalkerti paramétereknek nem felel meg, de a telek telekalakítás során változó határvonalai az utcafronti telekhatártól számított 65,0 méter mélységű telekrészt nem érintik és a telek szélessége ezen 65,0 méter mélységű telekrészen túli további telekrészen nem csökken.

(24) Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két

sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.

(25) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességét. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.

(26) Az lakó építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5%-al csökkenthető.

(27) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(28) Az egyes építési övezetekben az építési övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.

(29) Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására.

4.§. A Rendelet kiegészül a 14/A.§ előírásaival:

„14/A. §

A különleges beépítésre nem szánt temető terület

(1) A különleges temető terület (jelölése: K-t) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, szabadon álló épület elhelyezéssel. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 méter. A megengedett legkisebb alakítható telekméret az övezetben 1000 m^2.

(3) Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

5.§. A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

6.§. A Rendelet kiegészül a 4. melléklettel, amely jelen rendelet 1. mellékletét képezi.

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

RAMOCSAHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…../2026. (…….) önkormányzati rendelete
a község igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 11/2006 (VII.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Ramocsaháza Község Önkormányzata Képviselő-testülete,
– külterületen, a belterület határ – a 0115/71 hrsz-ú telek - 0115/5 hrsz-ú út – 0115/82 hrsz-ú telek – 0115/72 hrsz-ú telek – 0122 hrsz-ú út, valamint a 0124 hrsz- ú út által közre zárt területen övezeti átsorolás, temető terület bővítése céljából, valamint a tervezett módosítás, bővítés során létrejövő biológiai aktivitási érték kompenzációja, az Országos Erdő Adattár nyilvántartásában rögzített területként;
– közigazgatási területen elhelyezkedő falusias lakóterület, településközpont vegyes terület gazdasági terület és egyes különleges terület építési övezet telekalakítási szabályainak felülvizsgálata;
[2] a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró
állami főépítészi, népegészségügyi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, vízügyi és közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal,
erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal,
bányafelügyeleti hatáskörben eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,
légiközlekedési hatóság, katonai légügyi hatóság
Nemzeti földügyi Központ,
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat,
honvédelmért felelős miniszter
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei – polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró - Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Felső-Tisza-Vidéki Vízügyi Igazgatóság,
Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr főkapitányság,
véleményének kikérésével,

továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,
valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet

szerinti partnerek partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményei alapján a következőket rendeli el:

1.§. A község igazgatási területére vonatkozó Szabályozási Terveinek elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 11/2006 (VII.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§. (3) és (4) bekezdései helyébe a következőek lépnek:

„(3) A Rendelet 2. mellékletét képező T-2 jelű Külterületi Szabályozási tervet együtt kell alkalmazni:

a) T-2m-2 jelű Szabályozási Fedvénytervvel,

b) T-17/2026 munkaszámú T-3 jelű Szabályozási Fedvénytervvel.

(4) A T-2m-2 jelű Szabályozási Fedvénytervet a 3. melléklet tartalmazza.”

2.§. A Rendelet 1.§.-a kiegészül az (5) bekezdéssel:

„(5) A T-17/2026 munkaszámú T-3 jelű Szabályozási Fedvénytervet a 4. melléklet tartalmazza.”

3.§. A Rendelet 5.§.-a kiegészül a következő bekezdésekkel:

„(25) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességét. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.

(26) Az lakó építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5%-al csökkenthető.

(27) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(28) Az egyes építési övezetekben az építési övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.

(29) Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására.”

4.§. A Rendelet kiegészül a 14/A.§ előírásaival:

„14/A. §

A különleges beépítésre nem szánt temető terület

(1) A különleges temető terület (jelölése: K-t) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, szabadon álló épület elhelyezéssel. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 méter. A megengedett legkisebb alakítható telekméret az övezetben 1000 m^2.

(3) Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

5.§. A Rendelet 3. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

6.§. A Rendelet kiegészül a 4. melléklettel, amely jelen rendelet 1. mellékletét képezi.

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

…… ……
Ragányi Róbert Nagy János
polgármester jegyző

ZÁRADÉK:
A rendelet 2026. …….. hó …… napján került kihirdetésre.

…….
Nagy János
jegyző

1. Melléklet a ……../2026. (……..) önkormányzati rendelethez

4. melléklet a 11/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelethez

RAMOCSAHÁZA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Fedvényterv

1. Beavatkozási pont

M=1:5000



Jelmagyarázat

Vonalas szabályozási elemek:

- Belterület határ
- Belterület határ (tervezett)
- Építési övezetek, övezeti határa (a színek határa egyben övezeti határ)
- Tervezett szabályozási vonal
- Önálló kerékpárút tengelye (tervezett)
- Vízminőségvédelmi terület határa
- Műszaki zajvédelmi megoldás helye
- Szabályozási szélesség
- Előkert mérete
- Villamosenergia átviteli hálózat (120 KV feszültségszinttel)

Egyéb:

- Terv érvényességi határa
- Tervezési terület határa

Felületek:

- A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe
- Védőterület

Területek:

- Lf — Falusias lakóterület építési övezete
- Ge — Ipari gazdasági terület építési ödvezete
- Köu-om — I. rendű közlekedési célú közterület övezete - országos mellékút
- Köu-gy — II. rendű közlekedési célú közterület övezete - települési gyűjtőút
- Köu-mg — Jelentősebb kiszolgáló mezőgazdasági út övezete
- Ev — Védelmi (védő) erdőterület övezete
- Eg — Gazdasági erdőterület övezete
- Má — Általános mezőgazdasági terület övezete
- Ki-t — Különleges temető terület övezete

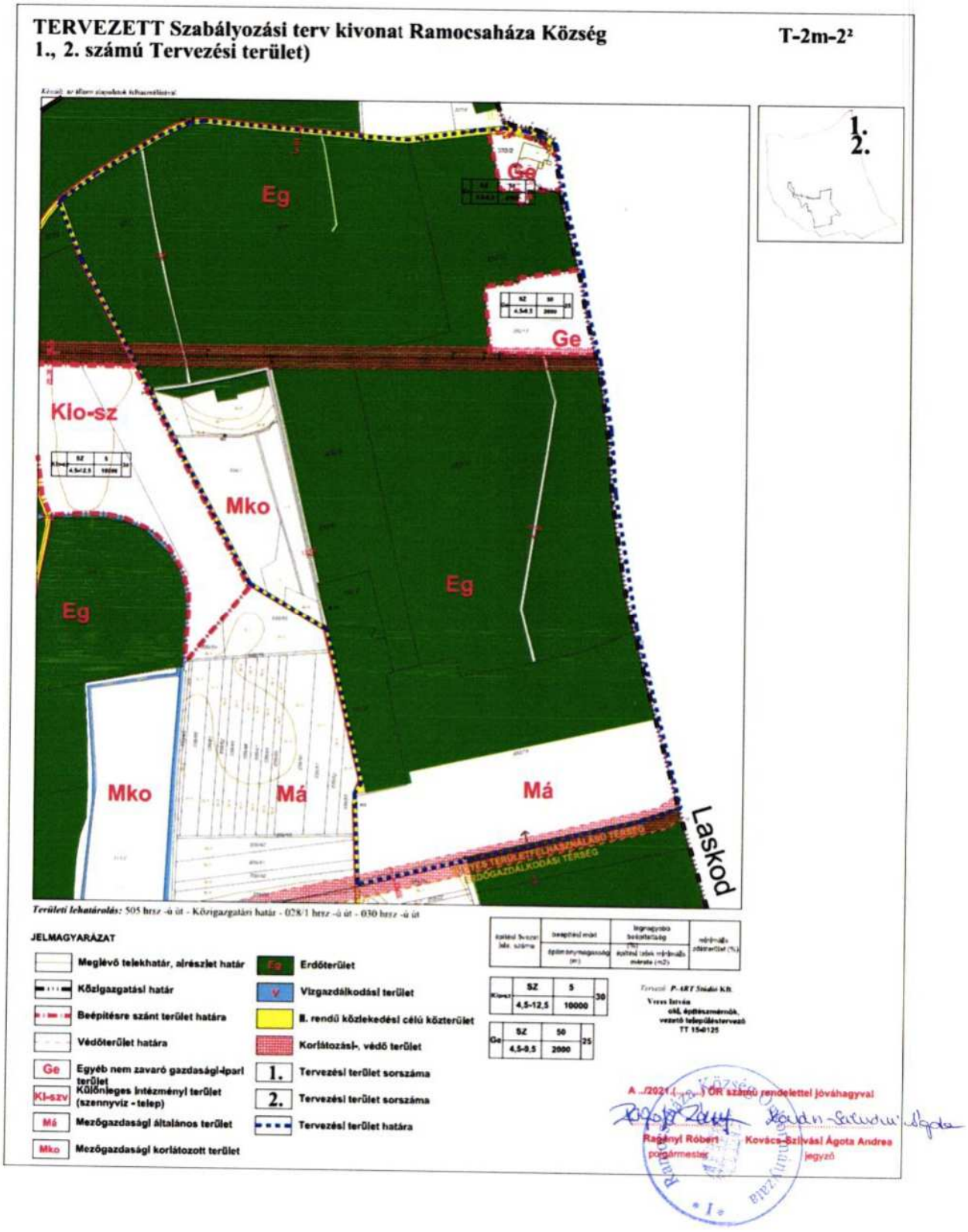
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

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

MEGRENDELŐ: RAMOCSAHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4536 Ramocsaháza, Fő tér 1.	MUNKASZÁM: T-17/2026
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: RAMOCSAHÁZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2026.06.hó
	TERVFAJTA: szabályozási terv
	MÉRETARÁNY: M=1:5000
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV KÜLTERÜLET - FEDVÉNYTERV	RAJZSZÁM: T-3
TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina — TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András — ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	

2. Melléklet a ……../2026. (……..) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 11/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelethez



6. NYILATKOZATOK

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

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

6.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

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

Kelt.: Nyíregyháza, 2026. ……. hó ……. nap.



…….
Labbancz András
okl. településmérnök

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

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

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

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	7,74	3,75	48,45	5,81	75,06	**+2,06**	**+26,61**
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	15,96	12,72	79,70	12,51	78,38	**-0,21**	**-1,32**
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
5.	Települési térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	6,25	3,85	61,60	5,91	94,56	**+2,06**	**+32,96**
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	1,40	1,40	100	1,40	100	**0**	**0**
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	0	0	0	0	0	**0**	**0**
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
26.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során ***a)*** *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;*	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	7,74 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	3,75 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+2,06 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	5,81 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	1,40 ha
(A) ≤ (B) + (C), így a feltétel teljesül		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1):** *A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.*	
a követelmény teljesítése:	**Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség egy része) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében új beépítésre szánt terület kijelölésre nem került. Ez utóbbi területeken – a természetvédelmi szempontok figyelembe vételével – erdőtelepítést akadályozó tényező nem került tervezésre. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el.**	

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során ***b)*** *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;*	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	15,96 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	12,72 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-0,21 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	12,51 ha
(A)x0,75 ≤ (B), így a feltétel teljesül		

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során *d)* a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	**A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerület besorolásra:** - falusias lakóterület (Lf) - településközpont vegyes terület (Vt) - különleges temető terület (Ki-t) - különleges kegyeleti park területe (Ki-kep) - különleges egyéb sportolási szolgáltató intézmény (Kio-sp)

12. Erdők övezete		
követelmény:	**MaTrT. 29.§** *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*	
a követelmény teljesítése:	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	6,25 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	3,85 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+2,06 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	5,91 ha
követelmény:	**MaTrT 30. §:** *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*	
a követelmény teljesítése:	**Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.**	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1):** *A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.*	
a követelmény teljesítése:	területe az MTrT -ben (A)	1,40 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	1,40 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0,00 ha

	a területe tervezett módosítás után (B)	1,40 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2):***A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén* *a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint* *b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.*	
a követelmény teljesítése:	**A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.**	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) e:** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következőek lehetnek:* *e) hagyományosan vidéki település*	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 5.§ (6):** *A hagyományosan vidéki települések településfejlesztési koncepciójának készítésekor a település adottságaitól függően olyan célokat, részcélokat kell meghatározni, amelyek biztosítják:* *a) a helyi alapszolgáltatások fejlesztését,* *b) a lakókörnyezet és településközpont minőségi fejlesztését,* *c) a felhagyott lakóterületek újrahasznosítását,* *d) érintettség esetén a további egyedileg meghatározott vármegyei övezethez kapcsolódó térségi szerep érvényesülését.*	
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítási eljárás során településfejlesztési koncepció nem készül.**	
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (1):** *Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).*	
a követelmény teljesítése:	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	-
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	-
	új fejlesztési területek (C):	-
A módosítás során új fejlesztési terület nem jön létre.		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.*	
a követelmény teljesítése:	települési térség területe (A):	-
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	-
A módosítás során új fejlesztési terület nem jön létre.		
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (3):** *Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.*	
a követelmény teljesítése:	**Közös tervezés nem történik az eszközök készítése során.**	

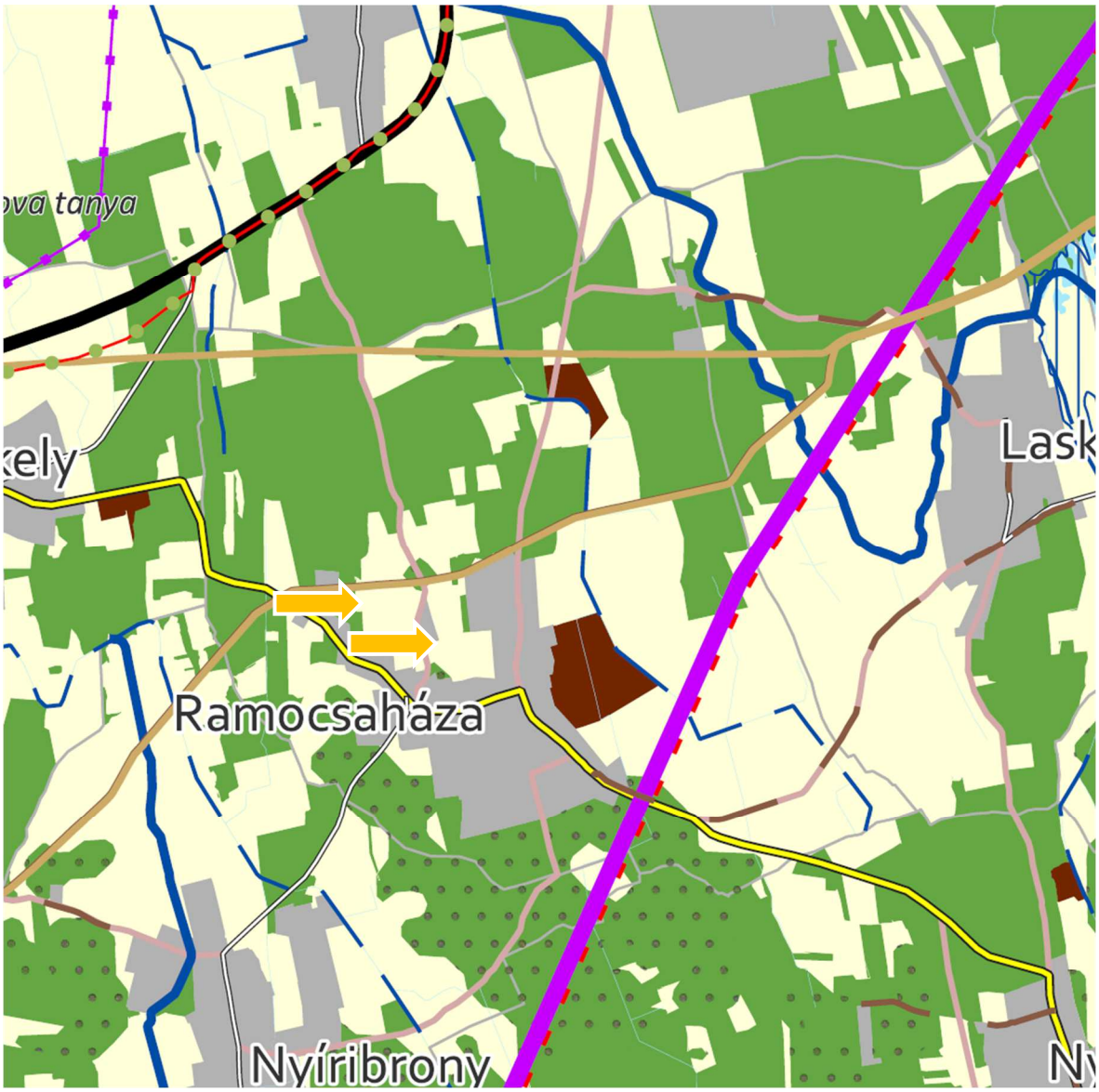
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (4):** *Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha* *a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,* *b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,* *c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (5):** *A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.*
a követelmény teljesítése:	**Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 6.§ (6):** *A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha* *a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és* *b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (1):** *Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újra hasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.*
a követelmény teljesítése:	**Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (2):** *1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (3):** *Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre.**
követelmény:	**9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5):** *Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárda térségébe" tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek:* *a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy* *b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.* *(5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás nem érintett ilyen terület-felhasználással.**

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

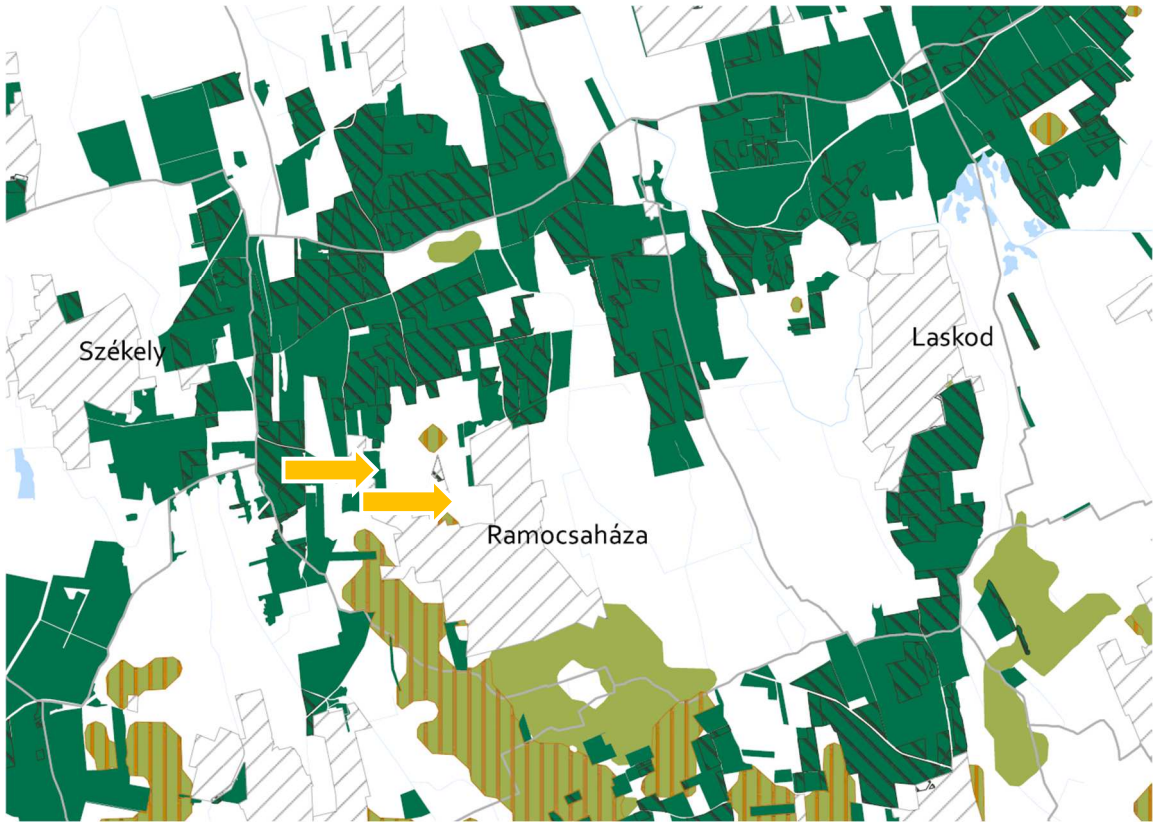
RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(III.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

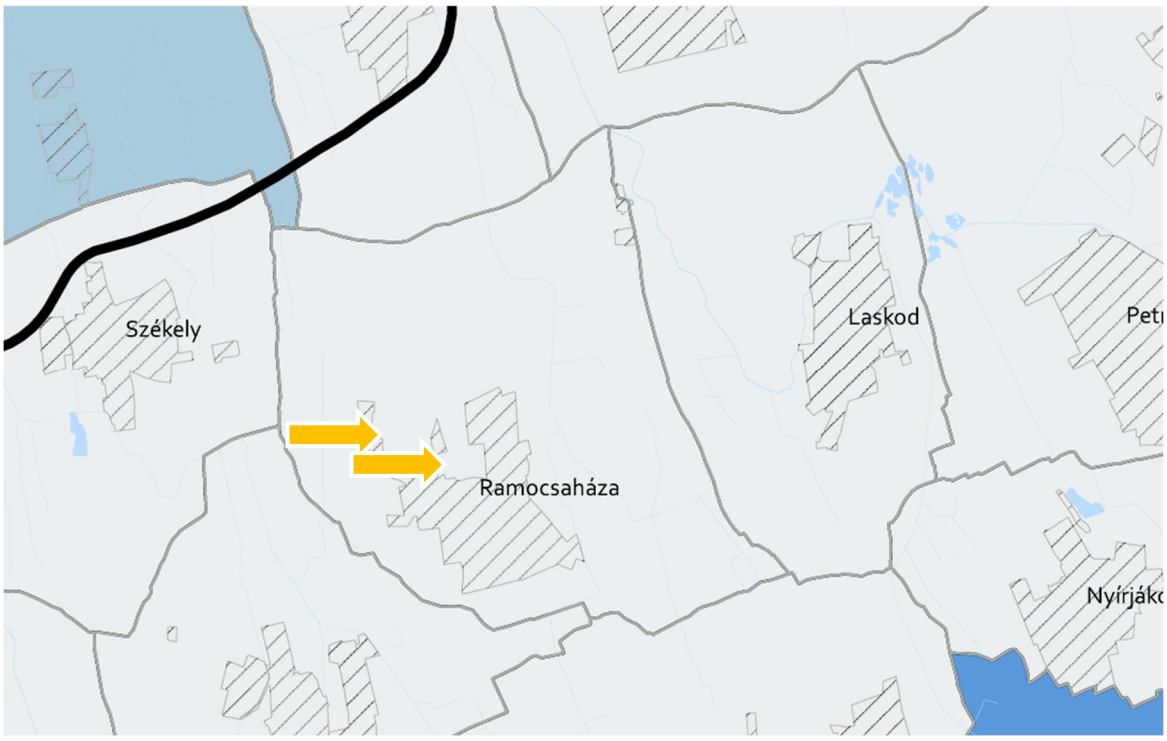
Térségi Szerkezeti Terv



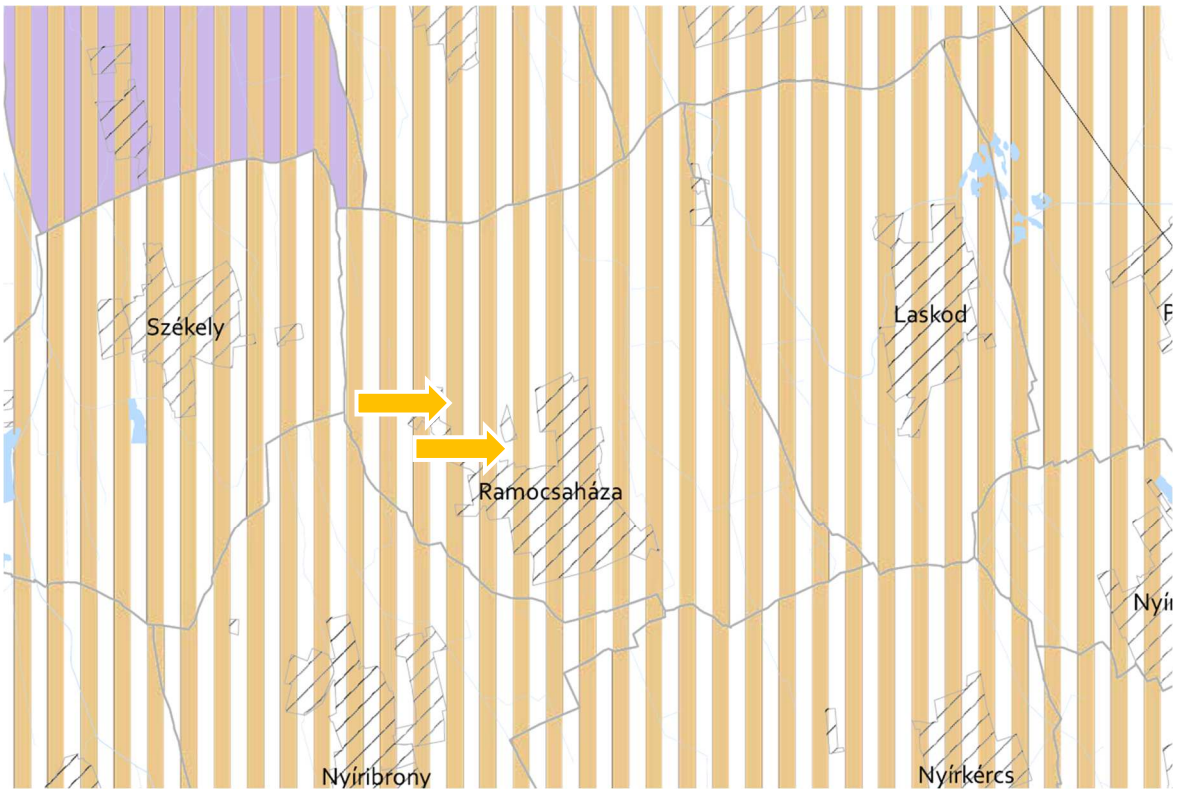
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



12. Erdők övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

8. Biológiai aktivitásérték számítás

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

- *Jelenlegi aktivitási érték:* *-14,28 érték*
- *Területváltozást követő érték:* *+25,35 érték*
- ***Az aktivitás érték változása összességében és előjele*** ***+ 11,07 érték***

Ramocsaháza Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató		
26.	Temető területe	3	0,37	-1,11
33.	Védelmi célú erdő	9	0,53	-4,77
35.	Egyéb erdőterület	9	0	0
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,27	-8,40
			Összesen:	**-14,28**

Ramocsaháza Község változott biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Általános használat típusa	értékmutató		
26.	Temető területe	3	0,53	+1,59
33.	Védelmi célú erdő	9	0	0
35.	Egyéb erdőterület	9	2,64	+23,76
37.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
			Összesen:	**+25,35**