

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Településrendezési szerződés megalapozásához -

Demjén 1104 hrsz övezeti módosítása céljából



2026. február

Tartalom

1.	BEVEZETÉS	4
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	5
2.1.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, A KÖRNYEZŐ BEÉPÍTÉSEK, AZ UTCAKÉP MEGLÉVŐ ÁLLAPOTA.....	5
2.2.	TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ÉS SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMELK	7
2.3.	TERÜLETHASZNÁLAT	7
3.	FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS ÉS JAVASLAT BEMUTATÁSA.....	9
3.1.	TULAJDONOSI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE.....	9
3.2.	BEÉPÍTÉSI TERV.....	9
4.	A MEGLÉVŐ INFRASTRUKTÚRA BEMUTATÁSA, A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRAFEJLESZTÉSEK	11
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A TERÜLETET ÉRINTŐ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐKRE ÉS AZ UTCAKÉP VÁLTOZÁSÁIRA, A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS JELENTŐSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRE VONATKOZÓ SZEMPONTOKRA.....	12
5.1.	TERMÉSZET-, KÖRNYEZETVÉDELEM	12
5.2.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	12
5.3.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYE	13
6.	A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA 16	
6.1.	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA.....	16
6.2.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA	16
6.3.	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA.....	17
6.4.	DEMJÉN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 1/2018. (II. 19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL.....	19
7.	EGYÉB JOGSZABÁLYI KÖTELEZÉS	20
7.1.	282/2024. (IX. 30.) KORM. RENDELET A TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁRÓL, A ZÖLDFELÜLETI TANÚSÍTVÁNYRÓL ÉS A ZÖLD VÉDJEGYRŐL.....	20
7.2.	Biológiai aktivitásérték számítás	21

MEGBÍZÓ:

Gondos Agrikultúra Kft.
1037 Budapest, Hidegkúti Nándor u. 16.
képviseli: Bartók József ügyvezető

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS:

Bernáth Mihály

TERVEZŐ:

Településtervezés: Poltrade Bt.
1096 Budapest, Telepy u. 23.
mohacsi@uld.hu

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
okl. településmérnök, településtervező
TT01-6108
1096 Budapest, Telepy u. 23.

1. BEVEZETÉS

Az Építető a Demjén 1104 hrsz alatti területén működő csíraüzem bővítését határozta el biomassza üzemű kazánházzal. A kazánház építését az energia takarékosági célok tették szükségessé. Az építkezést hatályos építési engedély nélkül kezdte meg, majd a főfalak felhúzását követően az építkezést félbehagyta, -elmondása szerint- a falakat visszabontotta a terepszintig.

A terület a tulajdonos korábbi kérésének és az akkor terveinek megfelelően hétvégiházás üdülőterületben van. Az építőanyag árak emelkedése, a gazdasági élet változása miatt a csíraüzem további működtetése és fejlesztése mellett döntött. Ennek a funkciónak és a biomassza kazánal való bővítés miatt szükséges településrendezési eszközök módosítása. A telepítési tanulmányterv a különleges mezőgazdasági üzemi övezetbe való visszasorolást készíti elő.

A településrendezési szerződésről a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a rendelkezik.

„92.§ (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy területrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül. ...

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. ...”

A szerződés tárgya elsődlegesen arra terjed ki, hogy a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv alapján Eger Város Önkormányzata figyelembe vegye a fejlesztési célt és annak megvalósítása érdekében módosítsa a város településrendezési eszközeit.

A telepítési tanulmányterv jogi hátterét képezi többek között a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet, amelynek 19. § szól a telepítési tanulmánytervről.

„19.§ (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni a településrendezési szerződés megalapozásához...

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján -a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők. ...”

A tanulmányterv tartalmi követelményeinek meghatározásakor mind a 7.-melléklet, mind az önkormányzati főépítész tartalomra vonatkozó javaslata figyelembe lett véve.

Ez a telepítési tanulmányterv egy olyan dokumentum, mely segíti Demjén Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntését abban, hogy egyetért a bemutatott fejlesztési elhatározásokkal és hajlandó annak megvalósulása céljából a településrendezési eszközeit módosítani.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA, A KÖRNYEZŐ BEÉPÍTÉSEK, AZ UTCAKÉP MEGLÉVŐ ÁLLAPOTA

A telek Demjén északi határánál található, önálló üzemi területként. Az ingatlan K-Ny-i tengelyű, közel sík terület. A terület megközelíthető a már működő telep felől, valamint a Demjén-Egerszalók közútról. Az 1104 hrsz a hatályos terveken nem szerepel, az a 0287/27, 0287/19 hrsz-ok összevonásából és belterületbe vonásából jött létre. Az ingatlant nyugtról a Laskó-patak, északról a Fűzfa utca lakótelkei és egy beépítés/ átalkulás előtt álló településközponti telek határolj. Keleten, a Rózsa Ferenc utca túloldalán a Demjén-Termálvölgy található a Cascade fürdővel. Délről ismét településközponti vegyes, illetve még be nem épült, de hétvégi házas üdülőövezetnek kijelölt terület határolja, illetve Demjén lakóterülete. Demjén 11/2018 (11.14.) Képviselő-testületi határozatával elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve a csíraüzem területét gazdasági karakterű területek közé, illetve a volt 0287/27 hrsz-ú telek akkor szántó művelési ágú részét, ahol a szennyvíztisztító van, új beépítések közé sorolja.



Jelenleg az épület a településképet nem zavarja, Demjén régi falusias része felől, illetve a fürdő felől nem lehet rálátni. A Demjén-Egerszalók közútról, illetve Fűzfa utca még beépítetlen részei felől ma még beleolvad az épületek közé, a látvány nem zavaró. A terület beépülésével ez a rálátás is csökken, hiszen a csarnok épületmagasságával nem lóg ki a lakóházak közül.



2.2. TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ÉS SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMEEK

A módosítással érintett 1104 hrsz-ú terület a Demjénben az Egerszalókot Kerecsenddel összekötő 24129-es országos mellékútra nyilván helyezkedik el. Az út ezen szakasza, a Rózsa Ferenc út itt 1x1 sávós, a fürdő oldalán árokkal, a csíraüzem oldalán pedig kerékpárúttal. Járda nincs kiépítve, de a beépítések az úttól távol széles zöldsáv után nyílnak. Az ingatlan bejárata előtt nagyobb, fedett kerékpár parkoló található. Ugyanitt található a távolsági buszjárat, Demjén, Temál- völgy megállója is. A járat összeköttetést jelent Füzesabonnyal, Kerecsenddel, Tenkkel és Egerrel.

2.3. TERÜLETHASZNÁLAT

A Megrendelő 1104 hrsz-ú telephelyén gomba szaporítóanyag termelését végzi. A csíraüzem egy 1255m²-es csarnoküzemből áll, amelynek az emeletén egy étkező található.

A csíraüzem mögött található az ipari és a kommunális szennyvíz kezelésére szolgáló gyökérmezős tisztító.

A csíraüzemben az ivóvizet a községi hálózatról vételezik, rozsfőzésre, takarításra és szociális célra használják. Az ipari és a szociális szennyvizet külön csatornán gyűjtik. A csíraüzemben 3,3 m³/d ipari szennyvíz és 1,2 m³/d kommunális szennyvíz keletkezik, melyet az említett gyökérmezős tisztítóban kezelik. Üledék- és uszadékfogónak 2 db 30 m³-cs vasbeton medence szolgál, ez egyben előkezelő műtárgy is. Az előtisztító egy 80 m²-cs szigetelt földmedence, benne 0,4 m vastag 0,2-2 mm-es homokréteggel. A gyökérmezős szűrőágyak 2 db 42 m²-cs, fóliával szigetelt földmedencék, melyek töltőanyaga 1,0 m vastag homokos kavics. Az utótisztító 115 m²-cs szigeteletlen földmedence, benne 0,4 m vastag, 0,2-20 mm-es homoktöltet van. A szennyvíz egy műanyag aknás szennyvíz átemelővel jut a telepre. A fertőtlenítő műtárgy egy vasbeton labirint medence 3,4 órás tartózkodási idővel. A fertőtlenítőszer Hypo oldat. A fertőtlenítést a vegetációs időszakban folyamatosan biztosítani kell.

A konzervüzem a vízszükségletét a települési hálózatról elégíti ki, az ipari és a kommunális szennyvíz a szennyvíztisztítóba kerül. A konzervüzemből 100 m³/d ipari szennyvíz származik. A napi szennyvízmennyiség az üledék- és uszadékfogó előkezelőbe jut. Az üzemből 28-30 °C-os víz távozik. Az előkezelés után a víz a 400 m²-cs előtisztítóba, majd a 4 x 306 m²-es gyökérmezőkre kerül. Az utótisztító felülete 2 600 m². Az utolsó lépés a fertőtlenítő 3,36 m³-cs térfogattal. Az előtisztító, a szűrőágyak szerkezete és a növénytelepítés hasonló, mint azt a csíraüzem esetében leírtuk. Az utótisztító töltőanyaga a hossz első és utolsó negyedében ugyanaz, mint azt korábban leírtuk a csíraüzemnél. A középső részt 1,2 m mély tónak alakították ki. Az első és az utolsó negyed között szűrőtöltés van. A fertőtlenítés Hypoval történik, a behatási idő 27 pere.



MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

- Telek területe: 33.739 m²
- Beépítés módja: szabadonálló
- Jellemző szintmagasságok: földszint
- Ereszmagasság: Csíraüzem: +3,32; +3,38; +4,20 m;
- Gerincmagasság: Csíraüzem: +5,45; +8,07 m;
- Meglévő beépítettség: 1283.7801m² (3,8 %)
- Övezeti besorolás: Üh1

3. FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉS ÉS JAVASLAT BEMUTATÁSA

3.1. TULAJDONOSI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A gombaspóra előállítás technológiához szükséges gőzigényt jelenleg az üzemcsarnokban kialakított kazánházba beépített, földgáz tüzelésű, TN-600/G-10 típusú gőzkazánnal látják el. Mivel a meglévő, földgáz tüzelésű gőzkazánház nagyon rossz műszaki állapotú, nem illeszkedik az üzem jelenlegi gőzigényéhez, ezért a meglévő gőztermelő rendszer cseréjét tervezik, 1 db 1,5 t/h, 4,0 bar névleges gőzteljesítményű, biomassza (faapríték) tüzelésű gőzkazánt, 1 db kevertvíz tartályt, 2,0 m³ névleges térfogattal, és új tápvíz előkészítő rendszert kíván telepíteni. Az új, 116m²-es kazánház bővítmény egy kazánházból, tápházból és egy tüzelőtárolóból áll.

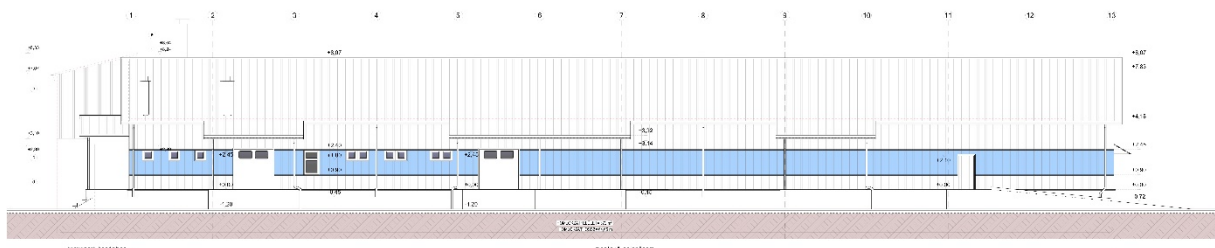
3.2. BEÉPÍTÉSI TERV

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK:

- Telek területe: 33.739 m²
- Beépítés módja: szabadonálló
- Jellemző szintmagasságok: földszint
- Tervezett bejárat: földszint
- Földszint padlóvonal: Csíraüzem: ± 0,00 m; Kazánház bővítmény: -1,20 m
- Járda vonal: -1,20 m; -1,35 m
- Ereszmagasság: Csíraüzem: +3,32; +3,38; +4,20 m; Kazánház bővítmény: +2,34; +3,38; +7,07 m
- Gerincmagasság: Csíraüzem: +5,45; +8,07 m; Kazánház bővítmény: +3,79; +8,33 m
- Tervezett beépítettség: 1.545 m² (4,5 %)
- Tervezett zöldfelület: 26.485 m²; (78 %)
- Tervezett épületmagasság: $\Sigma F/\Sigma L = (209+334+180+372) \text{ m}^2 / 2 \times (34,54+64,65) \text{ m} = 1095 \text{ m}^2 / 198 \text{ m} = 5,5 \text{ m}$
- Tervezett övezeti besorolás: Különleges mezőgazdasági üzemi terület (2021-es felülvizsgált előtt is ez volt az övezeti besorolás)

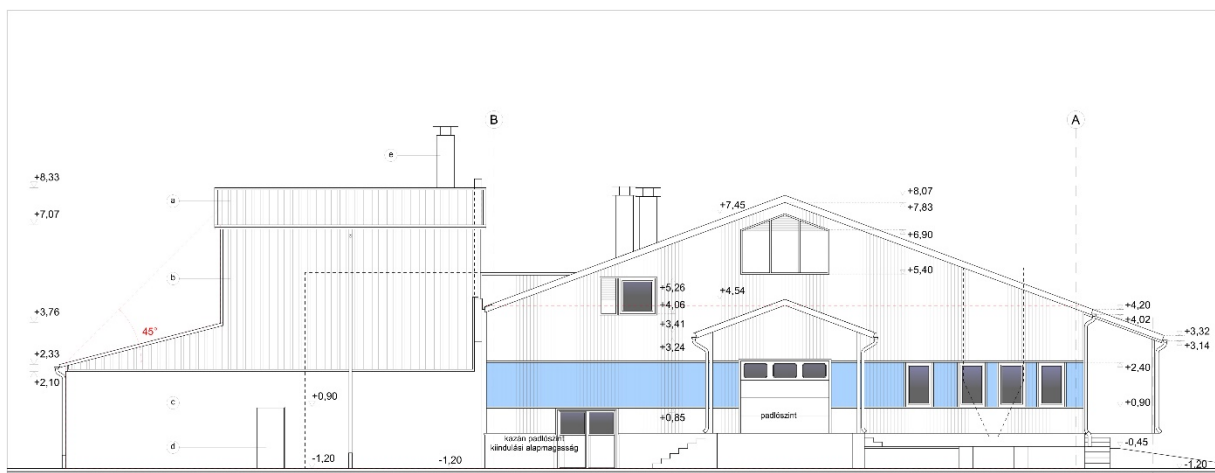
A meglévő csíraüzem az arányaiban hosszú keskeny teleknek a tengelyében található. Az épülettől délkeleti irányban kerül csatlakoztatva az új kazánház.

A kazánház és a csíraüzem körül kialakított térburkolat és körforgalmú út került kialakításra. Az üzemeléshez szükséges parkolók saját területen kerülnek elhelyezésre. A faapríték szállítása üzemen belül biztosított.



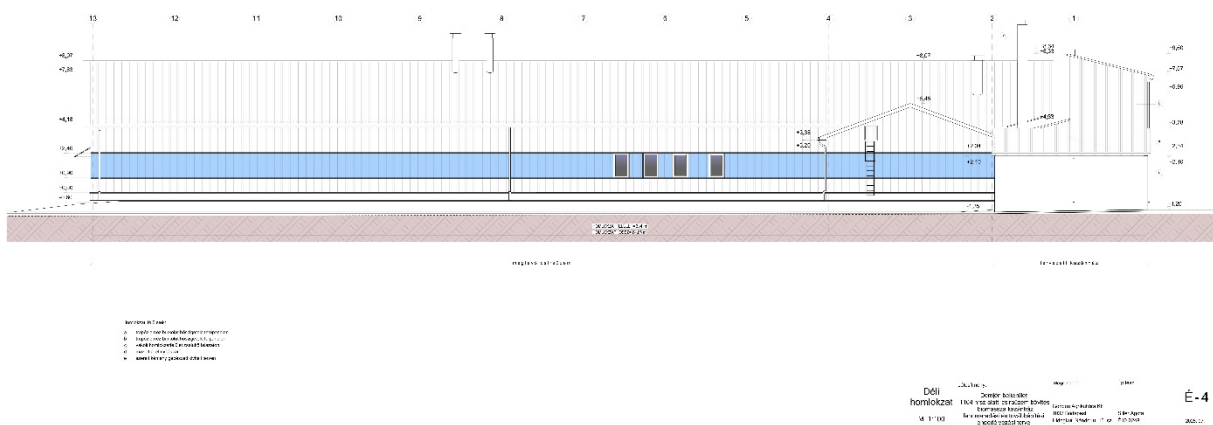
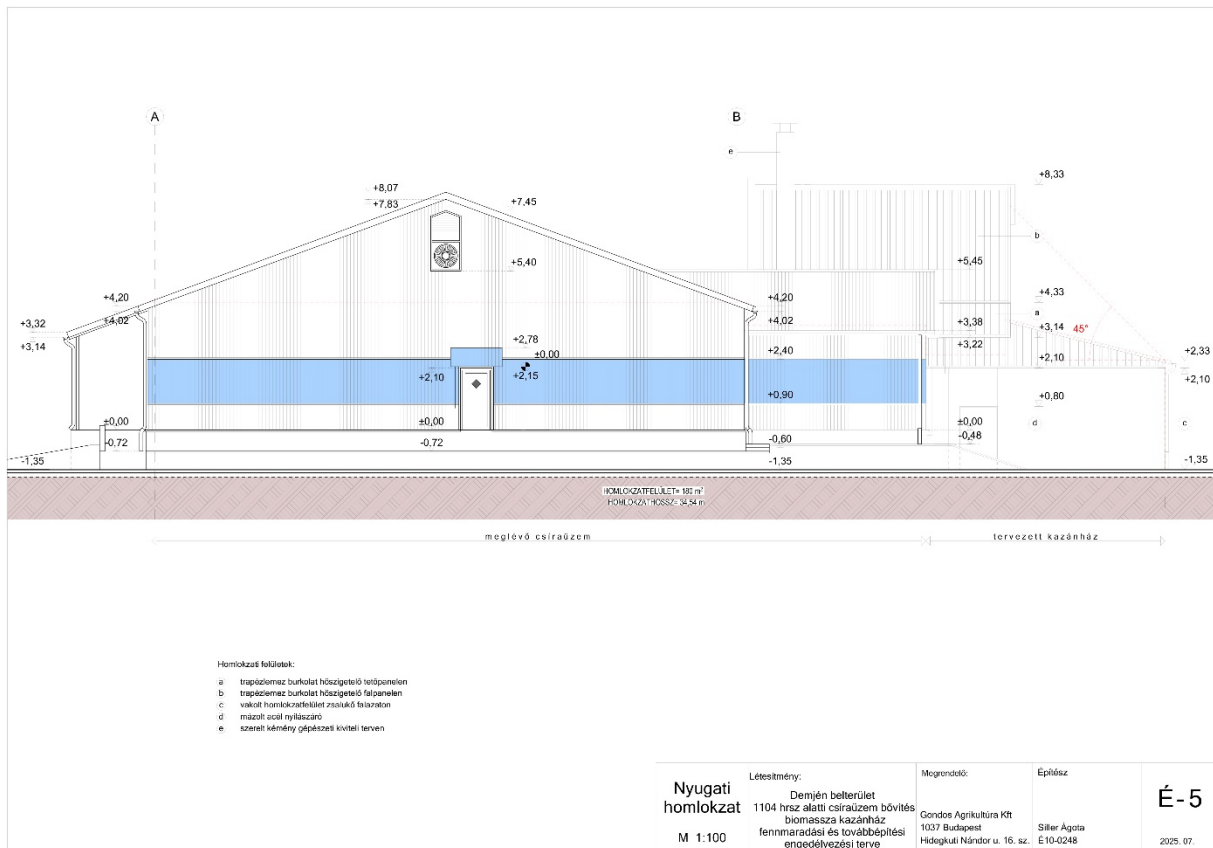
- MEGJEGYZÉS:
- a. szilárd burkolat hőszigetelő réteggel
 - b. szilárd burkolat hőszigetelő réteggel
 - c. vakolt homlokzati felület zsalukő falazaton
 - d. műanyag nyílászáró
 - e. szerelt kémény ülepítési kivezetés

Északi homlokzat
 M 1:100
 2005.07.



- Homlokzati felületek:
- a. trapézlemez burkolat hőszigetelő réteggel
 - b. trapézlemez burkolat hőszigetelő falpanellel
 - c. vakolt homlokzati felület zsalukő falazaton
 - d. műanyag nyílászáró
 - e. szerelt kémény ülepítési kivezetés

Keleti homlokzat M 1:100	Létesítmény: Demjén belterület 1104 hrsz alatti csirázem bővítés biomassza kazánház fennmaradási és továbbépítési engedélyezési terve	Megrendelő: Gondos, Agrikultúra Kft 1037 Budapest Hűdegkuti Nándor u. 16. sz.	Építész: Siller Ágota E10 0248	É-3 2005.07.
	HOMLOKZATFELÜLET: 201 m ² HOMLOKZATI ÖSSZE: 3134 m			



4. A MEGLÉVŐ INFRASTRUKTÚRA BEMUTATÁSA, A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRAFEJLESZTÉSEK

A tervezéssel érintett csíraüzem meglévő és működő épület. A közművesítése jelenleg is megoldott, a hálózatok bővítése nem szükséges. A víz, szennyvíz, elektromos energia a területen kiépített, így a

meglévő közművekre történő rácsatlakozással biztosított. Az ivóvizet a községi hálózatról vételezik, a hálózatot a Heves Megyei Vízmű Zrt. Egri üzemegysége üzemelteti. Az ipari és a szociális szennyvizet külön csatornán gyűjtik, a telek Laskó-patak felé eső részén található az ipari és a kommunális szennyvíz kezelésére szolgáló gyökérmezős tisztító. Az épületek vízvezetése külső csatornák építésével történik, majd terepszinten külső vízvezetéssel. A csapadékvíz befogadója a Laskó-patak, amely keresztülszeli a települést. A község belterületén összegyülekező felszíni vizeket nyílt árkok vezetnek le, amelyek befogadója a Laskó-patak.

A telep villamosenergiával ellátott. A település ellátását az Egerszalók–Kerecsend távvezeték leágazása biztosítja. Az ingatlanon két 20/0,4 kV-os fogyasztói transzformátor állomás található, amelyeket elosztóhálózati alállomásból érkező 20 kV-os légvezetékek táplálják.

Az épületben a gomba szaporítóanyag termelését végzik. A gombaspóra előállítás technológiához szükséges gőzigényt egy meglévő, földgáz tüzelésű gőzkazánház biztosítja, ami nagyon rossz műszaki állapotú, nem illeszkedik az üzem jelenlegi gőzigényéhez, ezért a meglévő gőztermelő rendszer cseréjét tervezik. A megvalósítandó gőzkazánház 1,5 t/h gőztermelésű, 4,0 bar engedélyezési nyomású, telített gőz előállítására alkalmas rendszer. A kívánt gőzmennyiség előállítására 1 db 1,5 t/h, 4,0 bar névleges gőztermelésű, biomassa (faapríték) tüzelésű gőzkazán kerül telepítésre, a termelt gőzt az üzem technológiai célra kívánja (gombaspóra előállítás) felhasználni.

Mint írtuk, működő üzem gőzkazánal való bővítés történik. Ennek következtében nincs szükség humáninfrastruktúra fejlesztésre.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI, KÜLÖNÖS TEKINTETTEL A TERÜLETET ÉRINTŐ KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐKRE ÉS AZ UTCAKÉP VÁLTOZÁSAIRA, A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS JELENTŐSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRE VONATKOZÓ SZEMPONTOKRA

5.1. TERMÉSZET-, KÖRNYEZETVÉDELEM

A 1104 hrsz-ú telephely területét a következő korlátozások érintik:

- tájképvédelmi terület
- hidrogeológiai védőövezet
- Kőolaj és földgáz ásványi nyersanyag lelőhely és bányatelek
A település közigazgatási területét érinti a „Demjén-Nyugat I. – szénhidrogén” védnevű bányatelek, ami lelőhelyként szerepel az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyonban.
- Laskó-patak a telek végében fut, ami ökofolyóba tartozik
- az ingatlanon fut a 20kV-os vezeték és annak a védőövezete
- gyógyhely védőövezete

5.2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Nyilvántartott régészeti lelőhely nem található a vizsgált terület 250 m-es környezetében
Világörökségi és világörökségi várományos területtel a vizsgált terület nem érintett.

Műemlék nincs a tervezési területen és műemléki környezettel sem érintett.

Demjén község településkép védelméről szóló 1/2018.(II.19.) önkormányzati rendelete szerint településképi szempontból meghatározó terület.

5.3. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYE

2025-ben az ALTAN Környezetvédelmi, Gyártó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Környezetvédelmi Műszaki Leírást és Szakvéleményt készített a 1104 hrsz-on tervezett csíraüzem biokazánnal való bővítéséhez. Ennek alapján:

A létesítmény működéséhez bejelentésköteles pontforrás létesül. A pontforrás légszennyező anyag kibocsátásai határérték alattiak lesznek.

A földtani közegbe és a felszín alatti vízbe nem kerülnek határérték feletti káros anyagok.

Az épület tetőzetére és az udvar burkolt felületére hulló csapadékvíz elvezetése megoldott.

A csapadékvíz káros anyagokkal nem szennyeződik.

A létesítmény nem okoz a környezetben határérték feletti zajterhelést.

A keletkező hamu szántóföldön talajjavítás céljából elhelyezhető, a kommunális hulladékok előírás szerinti gyűjtése és ártalmatlanításra történő átadása nem okoz környezeti károsodást.

Légszennyezettség

A telepíteni kívánt HLX-FA-1500/G-5 biomassza tüzelésű gőzkazánról emisszió mérési adattal nem rendelkeztek, ezért mérést végeztek egy hasonló elvek alapján felépülő, azonos tervezési koncepciójú biomassza tüzelésű gőzkazánon. Feltételezhető, hogy a beépítendő kazán légszennyező anyag kibocsátása hasonló lesz, mint a mért kazán légszennyező anyag kibocsátása és így kielégíti az 53/2027 (X.18.) FM rendelet 5. sz. melléklete szerinti kibocsátási határértékeket.

Mérési eredmények értékelése

Szennyező anyag		Szennyező anyag		Kibocsátási határérték mg/m ³
Megnevezés	Osztói/	Tömegáram kg/h	Átlag - koncentráció mg/m	
szilárd, nem toxikus por	szilárd anyag O osztály	0,006772	12,89	20*
kén oxidok (SO ₂ - ként)	gőz vagy gáznemű szervetlen	0,075734	144,2	200'
szén monoxid	gőz vagy gáznemű szervetlen	0,185879	353,9	375*

nitrogén oxidok (NO ₂ -ként)	gőz vagy gáznemű szervetlen	0,148150	282,1	300*
összes szerves anyag C-ként	szerves anyag C osztály	0,020592	39,2	75*

*53/2017 (X.18.) FM rendelet 5. sz melléklete szerint kibocsátási határérték

Zaj

A telephelyhez legközelebbi védendő homlokzatú lakóház a Demjén Hrsz.: 529/1 helyrajzi számú ingatlanon épült meg. A Napraforgó Étterem és Vendégház a Demjén, Hrsz.: 542/2, Rózsa út 2/D. területen található.

Védendő homlokzat	d (m)
1001 Demjén, Hrsz.: 542/2, Rózsa út 2/D.	106
2001 Demjén., Hrsz.: 529/1	71

A meglévő telephelyen már korábban kialakították azon zajcsökkentő megoldásokat, amelyek biztosítják a lakóházak, vendégházak, védendő területek zajvédelmét.

Ezek a következők:

Zajforrás nélküli ponyvás raktár telepítése a telekhatárra, illetve szalmabálás zajcsökkentő „fal” elhelyezése a védendő homlokzatú épületek, területek felé.

rendezési terv módosítása miatt a hosszabb távon érvényes, működésből eredő zaj hatásait és követelményeit mutatjuk be:

Akusztikai követelmények:

Környezetvédelmi követelményértékek

A telephelyről elsugárzott zaj megengedett terhelési értékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 1. sz. melléklete szabályozza.

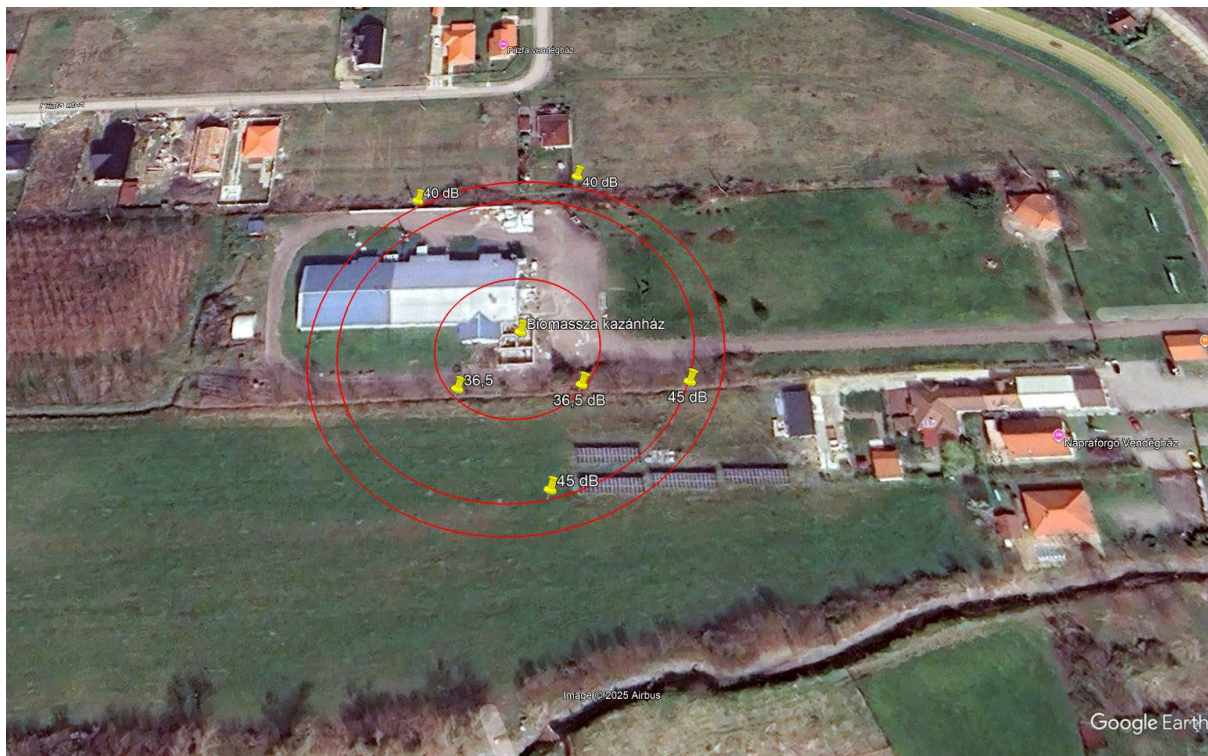
Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{TH}) az L _{AM} megítélési szintre* (dB)	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

Megjegyzés:

* Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

Az együttes hatásterület ábrázolása:



- A Vt területen lévő védendő homlokzatú épületet az L = 45 dB hatásterületi görbe nem éri el.
- Az Lke területen lévő védendő homlokzatú épületet az L = 40 dB hatásterületi görbe nem éri el.
- Az Üh területen nincs védendő homlokzatú épület, a hatásterület eléri ezt a területet.

A hatásterületen elhelyezkedő ingatlanok rendezési terv szerinti besorolása

A hatásterületen belül nem helyezkednek el védendő homlokzatú épületek.

A hatásterületen belül lévő ingatlanok:

Zajtól védendő terület - építési övezet	Hatásterületen belül lévő területek
Vt	Demjén, Hrsz.: 542/2; Hrsz.: 1101
Lke	Demjén, Hrsz.: 529/1; Hrsz.: 529/2, Hrsz.: 529/3
Üh	Demjén, Hrsz.: 0287/25

A csiraüzemben csak nappali munkavégzés történik.

Háttérterhelés értékei:

	A zaj jellege	Mért egyenértékű A szint
		LA95, mért
		Nappal
		dB
1001	állandó	36,5

Megítélés helyén várható zajkibocsátás értéke:

1001: LAM = 38 dB <55 dB = L_{TH}

2001: LAM = 38 dB <50 dB = L_{TH}

4001: LAM = 38 dB <45 dB = L_{TH}

Minden irányban a meglévő zajcsökkentések mellett határérték alatti zajkibocsátás várható.

Jelen fejlesztés megvalósulása után nem várható határérték túllépés, ezért zajcsökkentési megoldásokra nincs szükség.

A létesítmény nem okoz a környezetben határérték feletti zajterhelést a beruházás megvalósítása után sem.

Hulladékok kezelése

A „Biomassza kazánházban” normál működés mellett veszélyes hulladékok nem keletkeznek.

A Biomassza kazánházba faégetésből származó, nem veszélyes hulladék, hamu keletkezik.

Besorolása a „72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet a hulladékjegyzékről” szerint.

HAK kód: 10 01 03

Hulladéktípus megnevezése: tőzegpernye és kezeletlenfa eltüzeléséből származó pernye

Nem veszélyes hamu elhelyezhető a szántóföldön talajjavítás céljából, mert lúgos kémhatása miatt javíthatja a talaj pH-ját, mikrotápanyag-tartalmát.

6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

6.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Demjén 103/2019.(VI.26.) Képviselő-testület határozattal elfogadott **Településfejlesztési koncepciója** a gazdasági területek fejlesztéséről a következőket emeli ki:

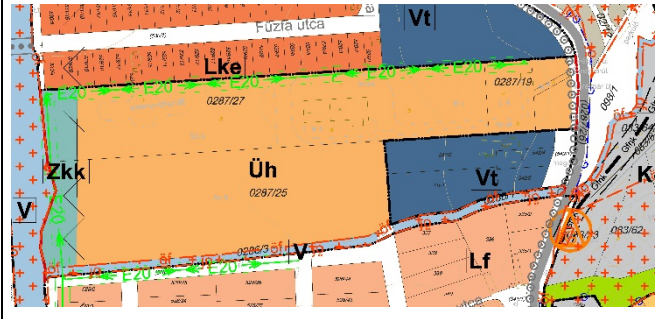
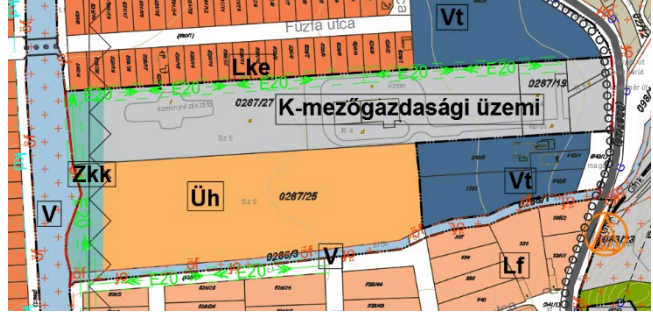
Ipari, kereskedelmi és mezőgazdasági üzemi területek használatának, fejlesztési igényeinek figyelembevételével új szabályozási elemeket kell meghatározni. A gombatermesztéssel kapcsolatban a jelen kihívásainak való megfelelés, a piacon való megmaradás és a versenyképesség fenntartása nélkülözhetetlenné teszi a technológiai fejlesztéseket, új gombaházak építését, felújítását, korszerűsítését.

Ennek értelmében a módosítás megfelel a településfejlesztési koncepciónak, nincs szüksége a módosítására.

6.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

A 49/2020.(VIII.31.) sz. Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv tulajdonosi kérésre a csíraüzem területe a patak és a főút között, a fürdővel szemközt, összesen 5,92 ha-on (0287/19, 0287/25, 0287/27 hrsz.) kis léptékű üdülőterületi fejlesztést szolgáló, első sorban a rövid idejű, önálló üdülési formát biztosító, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló hétvégi házas

területfelhasználást kapott (Üh). Mivel a fejlesztés az elmúlt hat évben nem valósult meg, a tulajdonosi szándék megváltozott és inkább a meglévő csíraüzem működtetésére és korszerűsítésére helyezi a hangsúlyt, indokoltá vált a településszerkezeti terv módosítása is. A valós használatot jobban szolgálja a 2015-ös különleges mezőgazdasági üzem besorolás. annál is inkább, mert a település déli részén a gombaüzemhez tartozó ingatlanok is ebben a területfelhasználásban vannak. Mivel a 0287/25 hrsz-ra nem vonatkozott a kérelem, ezért az továbbra is hétvégi házas üdülőterület marad.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:				
HRSZ/HRSZ (régi):	Meglévő ter. felh.	▶	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1104 (0287/27, 0287/19)	Üh	▶	K-mezőgazdasági üzemi	3,3739
		▶		

6.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK KONCEPCIÓJA

Mint írtuk a hétvégi házas üdülőterület koncepciójának visszavonásával és a meglévő csíraüzem korszerűsítésére kerül a hangsúly. A településen a gombatermesztéssel, feldolgozással kapcsolatos területek már különleges mezőgazdasági üzem övezetben vannak. A 1104 hrsz-ú terület is a gombaüzem részét képezi és továbbra is ezt a tevékenységet szeretné folytatni, így a többi üzemi épülethez hasonló övezeti besorolást kap. A HÉSZ különleges mezőgazdasági üzemi1 övezeti paraméterei megfelelnek a csíraüzemnek, így a HÉSZ előírásaihoz nem kell nyúlni, csak a szabályozási tervlapot kell módosítani. A szerkezeti terv közkeret jelöl a Laskó-patak mentén, ami eddig hiányzott a szabályozási tervről. Ezt a módosítás során pótolni javasolt. A 2015-ös tervben a korábbi sz5 művelésű ágú alrészlete a régi 0287/27 hrsz-nek zöldterületként volt szabályozva és mivel a szennyvíztisztító van ma is rajta, ezért javasolt telek be nem építhető részeként továbbra is fenntartani a zöld állapotát és az épületeket a közlekedési területhez közelebb koncentrálni.

A 10/2020.(IX.7.) önkormányzati rendelettel elfogadott hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai a következők:

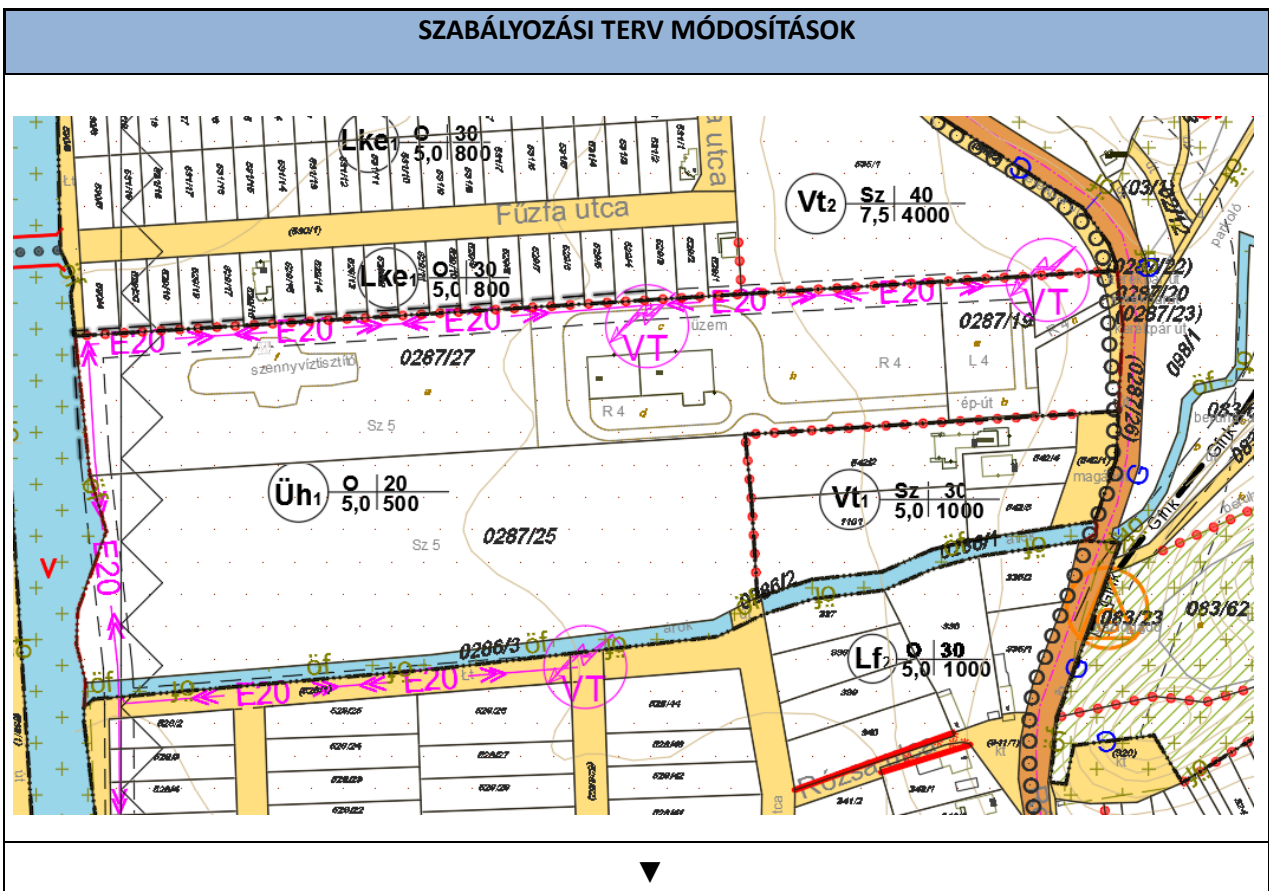
30. § (1) A K_{mezőgazdasági üzemi} jelű mezőgazdasági üzemi terület a település beépítésre szánt területének a mezőgazdasági feldolgozó tevékenységet szolgáló területe.

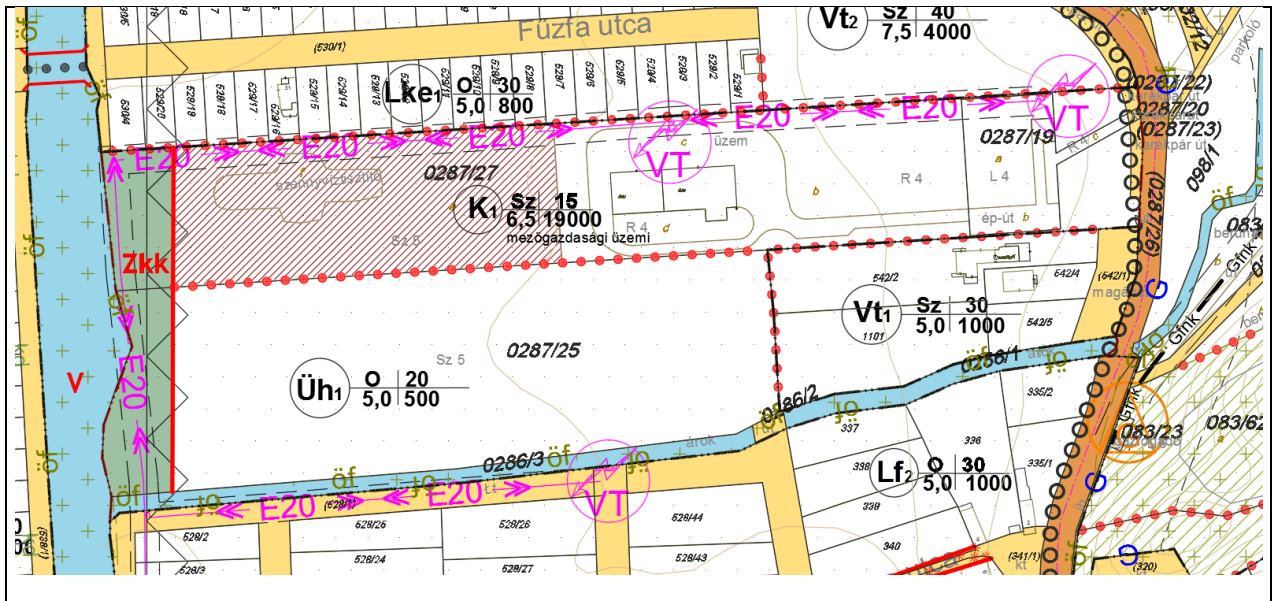
(2) Az építési övezetben elhelyezhetők:

- a) mezőgazdasági feldolgozó üzemi építmények
- b) az előbbiek működéséhez szükséges raktár, tárolóépítmény
- c) borház, vendéglátó egység, pince
- d) a borházzal vagy vendéglátó egységgel egybeépített szálláshely-szolgáltató funkció

- e) a rendeltetészerű és biztonságos működéshez szükséges egy darab lakás
- f) A $K_{\text{mezőgazdaságiüzemi1}}$ építési övezetben haszonállat-tartó épület nem helyezhető el.
- g) kereskedelmi egység
- (3) Az övezetekben épület az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a megyei területrendezési terv Borszőlő termőhelyi kataszter területére vonatkozó előírásaival összhangban építhető.

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. $K_{\text{mezőgazdaságiüzemi1}}$	SZ	19.000	15	65	0,8	6,5





6.4. DEMJÉN KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 1/2018. (II. 19.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL

A rendelet mellékletét képező eltérő karakterű területek között a volt 0287/27 hrsz beépítetlen része új beépítésű területek, a csíraüzemben maga gazdasági területek közé tartozik. Mivel a telkek összevonásra kerültek, ezért 1104 hrsz-ú területet egységesen gazdasági karakterbe javasolt sorolni.



15. Gazdasági karakter

19. § (1) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező területen kialakult anyaghasználathoz, illeszkedjen a szomszédos épületek építészeti megjelenéséhez, homlokzati színezéséhez.

(2) Az épületek színe tört, földszínű (törtfehér, sárga, barna, szürke, zöld árnyalatai), a természetes burkolóanyag eredeti színe (pl. kő, fa, tégl), vagy üvegfelület lehet.

(3) Az épületeken kötelező a 0,5m²-nél nagyobb cégtáblák, cégérek, reklámok, logók helyének, színének megtervezése, dokumentálása.

(4) Lejtős területen kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával. A tömeg harmonikus domboldalba illeszkedését minden alkalommal látványképpel kell igazolni.

(5) A telkeket, vagy épületeket sövénykerítéssel és védőfásítással körbe kell keríteni.

7. EGYÉB JOGSZABÁLYI KÖTELEZÉS

7.1. 282/2024. (IX. 30.) KORM. RENDELET A TELEPÜLÉSI ZÖLDINFRASTRUKTÚRÁRÓL, A ZÖLDFELÜLETI TANÚSÍTVÁNYRÓL ÉS A ZÖLD VÉDJEGYRŐL

8. § (1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét.

(2) Zöldtérfogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejtett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatát.

(3) A (2) bekezdés szerinti pótlást

a) építési engedélyhez kötött építési tevékenységnél a használatbavételi engedély véglegessé válásától,

b) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnél a használatbavétel tudomásulvételének időpontjától, vagy

c) a kivitelezési dokumentáció alapján végezhető vagy kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységnél a műszaki átadás-átvétel időpontjától számított 1 éven belül kell elvégezni.

(4) A zöldfelület zöldtérfogatának mennyiségi meghatározásához az 1. melléklet szerinti általános növény-egyenértékűség számítási módszertant kell alkalmazni.

16. § (1) Fás szárú növény a telek azon részén és oly módon telepíthető, hogy az – figyelemmel az adott faj, fajta tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére –

a) az emberi életet nem veszélyeztetheti,

b) a biztonságos közlekedést nem akadályozhatja és

c) nem okozhat kárt a meglévő építményekben, létesítményekben, valamint nem akadályozhatja azok biztonságos működését, megközelítését.

(2) A használó köteles gondoskodni a telken lévő fás szárú növények fenntartásáról, az adott faj tulajdonságainak megfelelő, szakszerű kezeléséről – így különösen víz- és tápanyag-utánpótlásról, metszésről, növény-egészségügyi beavatkozásról –, valamint szükség szerinti pótlásáról.

► **A tervezési területen jelenleg is működik egy üzemépület, amelynek bővítése tervezett. A biomassza kazánház bővítményének elhelyezése egy jelenleg, degradálódott, gyepes terület. Fásszárú növényzetet a településképi rendeletnek megfelelően a telket sövénykerítésként és védőfásításként körbe kerítve kell kialakítani.**

27. § (1) Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül zöldfelületi tanúsítvány készítése az 5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó e) építési beruházások zöldfelülete esetében kötelező.

► **Az új, kazánház bővítmény 116m²-es, azaz 5000m²-t meg nem haladó építési beruházás történik.**

7.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A biológiai aktivitásérték egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet kimondja, hogy az egy hektár területnagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során a biológiai aktivitás érték egyenlegét fenn kell tartani. Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a jogszabályok értelmében a módosítás során biológiai aktivitásérték változást a kormányrendelet szerint nem kell igazolni.