

Feladó: polgarmester@nyirad.hu
Küldve: csütörtök 2026. május 21 9:34
Címzett: anyakonyv@nyirad.hu
Tárgy: FW: Nyirád előterjesztés Településrendezési eszközök módosítása
Mellékletek: ABS_Nyirad kozseg onkormanyzata_TRSZ 2.sz.modositas_KN_260520_ATrev.docx;
Előterjesztés TRE mód ABS kérelme.docx;
Nyirád_Önkormányzat_kérelem_TTT_HÉSZ_2026_ABS.pdf; Főépítési feljegyzés aláírt
teljes.pdf; Telepítési Tanulmányterv Nyirád 0113 hrsz.pdf

From: Andrea Bárdosi <andrea.bardosi@gmail.com>
Sent: Thursday, May 21, 2026 9:25 AM
To: polgarmester@nyirad.hu
Cc: Kovács Nikoletta <Kovacs.Nikoletta@electraplan.hu>; Szabó Dániel <dmintdani@gmail.com>
Subject: Nyirád előterjesztés Településrendezési eszközök módosítása

Tisztelt Polgármester Asszony!

Küldöm az ABS kérelmével összefüggésben a javasolt előterjesztést, a kérelmüket újra, a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési szerződés tervezetét illetve a főépítési feljegyzést, ezek mind az előterjesztés mellékletét képezik. Ha bármilyen kérdés lenne ezekkel kapcsolatban, nyugodtan keressenek.

Üdvözlettel:

--

Bárdosi Andrea
vezető településrendező tervező
Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Tel: 061-340-2382, 0620-3755-855

Előterjesztés
Nyírád Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. május 28. napján tartandó ülésére

Tárgy: Nyírád településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezése

Előterjesztő: Molnárné Budai Angelika polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ABS TWO Hun Kft kérelmezte külterület Deákipusztá 0111/3 hrsz-ú telken a naperőmű kiszolgálásához szükséges alállomás helyének korrekciója miatt a településrendezési eszközök módosítását. A 0111/3 hrsz-ú telek a 2024 decemberében elfogadott, a 8/2024. XII.19.) önkormányzati rendelettel szabályozott napelemes terület mellett helyezkedik el.

A kérelmező a kérelem alátámasztására Telepítési Tanulmánytervet nyújtott be, melyre vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet szerint az alábbi előírások vonatkoznak:

„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

2) * Építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni 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.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

(6) * Ha a telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készül, a telepítési tanulmányterv tartalmazhatja a Méptv. 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti átvállalás ismertetését is.

7) * A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.”

Ebben a tekintetben a meglévő településrendezési szerződés módosításáról van szó, a módosítás tervezete az előterjesztés melléklete.

„56/A. § * (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményeztetni a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.”

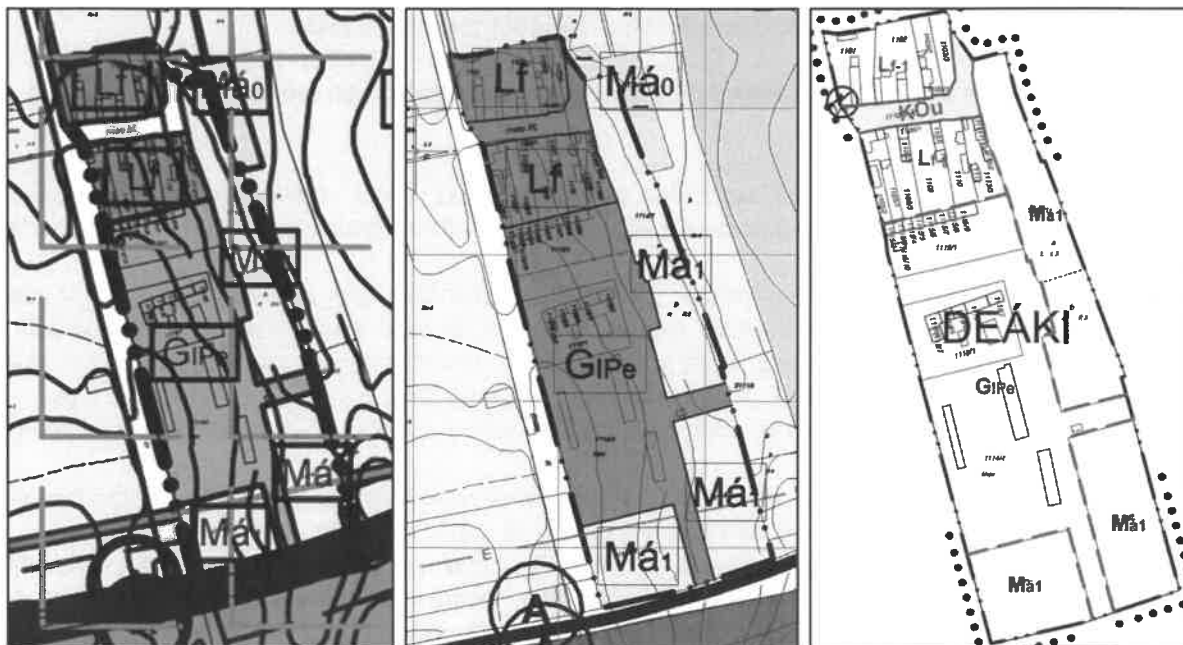
A Telepítési Tanulmánytervben szereplő módosítás lényege: A tervezett hasznosítás érdekében a 0111/3 hrsz-ú telkek a) és b) alrészletét (összesen 2,03 ha) **különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területbe kell sorolni.**

A különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése azonban csak csereterülettel lehetséges, azaz legalább a mezőgazdasági területből kivett területtel megegyező területet kell mezőgazdasági területbe vagy erdőterületbe viaszorolni. Ez a csereterület Nyírad külterületének északnyugati részén található 0104/4 hrsz-ú beerdősült és az országos területrendezési tervben is az Erdők övezetbe sorolt telkek, mely beépítésre szánt különleges bányaterületből erdőterületbe kerül átsorolásra (4,67 ha).

Az ABS TWO Kft kérelmében nem szerepel, de jelezték, hogy a 0124/10 hrsz-ú telken is szeretnének napelemeket elhelyezni, ezért annak Kb övezeti besorolását is szükséges Kb-En1 jelű besorolásra változtatni. A módosítás területének környezetében lévő Gks2, Gipe övezetekben is szükséges majd a naperőmű által termelt energiához energiátárolókat elhelyezni, melyek az új TÉKA szerint elhelyezhetők bármely építési övezetben/övezetben és nem számít bele a beépítettségbe, ezért azt is kezdeményezték, hogy a jogszabály szerinti lehetséges kihasználva, a fentieknek megfelelő cél érdekében a módosítás a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA) alapján legyen lefolytatva. Az erre vonatkozó rendelkezés a következő:

„135.§ (5) Az e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során a képviselő-testület külön döntésével az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközt ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.”

Hibajavítás miatt is kell módosítani a hatályos Településszerkezeti tervet, Deákipusztai beépítésre szánt területén ugyanis a 1105/1-1113/2 hrsz-ú telkek rajztechnikai okok miatt véletlenül kikerültek a falusias lakóterületből és a szomszédos ipari területként kerültek ábrázolásra. Ez egyértelmű hiba hiszen a 2024-es módosítás erre a területre nem is terjedt ki (két szín is fedte egymást a hatályos terven és véletlenül megcserélődtek). A szabályozási terv nem változott, azon továbbra is Lf-1 építési övezetben vannak a telkek. Más kérdés, hogy ezen telkek lakóterületben tartása hosszú távon kívánatos-e, erre a majd készülő Településtervben kell választ adni.



A 2024 december 18. előtt hatályos és a hatályos Településszerkezeti terv és Szabályozási terv

A kérelmező, a településrendezési eszközök módosításának költségeit vállalja a korábbi településrendezési szerződés módosítása keretében.

A módosítás ún. egyszerűsített véleményezési eljárással lefolytatható. A tervező a község településrendezési eszközeinek módosításait végző Város és Ház Bt vezető tervezője Bárdosi Andrea, aki a benyújtott Telepítési tanulmánytervet is készítette.

A fenti felsorolt előírások értelmében az önkormányzatnak településrendezési szerződést kell kötnie a kérelmezővel.

A Telepítési Tanulmányterv felkerült a honlapra, a partnerségi véleményezésre 2026. május 5. és 19 között került sor, partneri észrevétel nem érkezett.

Melléklet: Kérelem, Telepítési tanulmányterv, Településrendezési Szerződés tervezete, Főépítési Feljegyzés

Fentiek alapján kérem, hozzák meg döntésüket:

Határozati javaslat

../2026. (...) számú Képviselő-testületi határozat

Nyirád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Nyirád településrendezési eszközeinek módosításának kezdeményezése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Nyirád Község Önkormányzat Képviselő-testülete megindítja a Településrendezési eszközök módosítását a külterületet érintő alábbi területekre illetve feladatokra:
 - a) 0111/3 hrsz-ú telek a) és b) alrészlete vonatkozásában, melyet különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területbe kell sorolni a jelenlegi általános mezőgazdasági területből.
 - b) Az a) pont szerinti területhez tartozó csereterületként a 0104/4 hrsz-ú beépítésre szánt különleges bányaterületbe sorolt terület kerül erdőterületbe átsorolásra.
 - c) A 0124/10 hrsz-ú terület különleges bányaterületből kerüljön különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területbe
 - d) A deákipusza térségében található Gksz2, Gip építési övezetekben energiatárolók elhelyezhetősége kerüljön biztosításra
 - e) Deákipusza területén hibajavítás szükséges a településszerkezeti terven a 1105/1-1113/2 hrsz-ú telkekre és a 1104 hrsz-ú közterületre vonatkozóan, előbbieket falusias lakóterületbe, a közterületet közlekedési területbe kell visszasorolni.
2. Az 1. a)-e) pont szerinti módosítások a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (5) bekezdése felhatalmazása alapján a TÉKA I–V. Fejezetében, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően kerüljenek módosításra.
2. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
3. A Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési Szerződés tervezetét az erre vonatkozó főépítési feljegyzés alapján a Képviselő-testület elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
4. A Képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosításának véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítési Feljegyzést elfogadja.

5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására.

Felelős: Molnárné Budai Angelika polgármester

Határidő: azonnal

FELJEGYZÉS

Nyírád Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére a Településrendezési eszközök módosítása ügyében

1. A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról (a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

A módosítás Nyírád külterületi 0111/3 hrsz-ú telekre és annak csereterületeként a 0104/4 hrsz-ú telek hrsz-ú telkekre vonatkozik.

Nyírád Község Településszerkezeti tervét a 106/2005. (XI. 17.) számú határozattal, Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 18/2005. (XI.18.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Nyírád Község Önkormányzata Képviselő-testülete.

A Településrendezési eszközök módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) 3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül.

A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (1) alapján a Településrendezési eszközök módosítása során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. fejezetét és az 1. és 2. mellékletét kell figyelembe venni.

A településen nem készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

A Kr. 78.§ (1a) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek **tartalmi követelményeit kell alkalmazni.**

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, **az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.**

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. Az épített környezet vizsgálata

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELES

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozattervezet

Rendelettervezet

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
- 3.6. Örökségvédelem

2. A Telepítési Tanulmánytervről
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Kr. 19.§ (1) és (2) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Méptv. 92.§ (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a települési főépítész nyilatkozata alapján – dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának elindítását megelőzően a Kr. 19.§ (4) bekezdésének megfelelően meghatároztam a készítendő Telepítési Tanulmányterv tartalmi követelményeit (a vonatkozó jogszabály szerinti tartalom készült).

A fentiek és a Kr. 56/A.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy a Bárdosi Andrea Margit vezető településtervező (Város és Ház Bt) által összeállított Telepítési Tanulmányterv a Kr. 7. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően készült és a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll.

A Telepítési Tanulmánytervben szereplő szabályozási koncepcióval egyetértek, az annak megfelelő Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat módosítását javaslom elindítani.

3. A Településrendezési szerződés tervezetéről
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 56/A § (2) bekezdés alapján)

A Méptv. 92.§ (1) és (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval.

A Településrendezési eszközök jelen módosításának önkormányzatot terhelő költségeinek a cél megvalósítója általi átvállalásáról településrendezési szerződés készül.

A Kr. 56/A. (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7.§ (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

Erre hivatkozással **nyilatkozom, hogy a településrendezési szerződés módosítás tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, így a képviselő-testületi elfogadását támogatom.**

Nyírad, 2026. április 07.


Szabó Dániel
települési főépítész

Nyírád Község Önkormányzata
8454 Nyírád, Szabadság utca 3.

ABS TWO HUN Kft.
2030 Érd, Budafoki út 10.
Adószám: 27290228-2-13
cgsz.: 13-09-233551

Tárgy: Kérelem a Nyírád külterület 0111/3 hrsz-ú telken naperőmű kiszolgálásához szükséges alállomás helyének korrekciójára vonatkozó Telepítési tanulmányterv befogadásáról és a településrendezési eszközök módosításáról

Tisztelt Nyírád Község Önkormányzata!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérjük Tisztelt Nyírád Község Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy a tárgyi kérelmünket a mellékelt Telepítési Tanulmányterv alapján támogatni szíveskedjenek.

Kérjük, hogy a Tanulmányterv partnerségi egyeztetése után a soron következő Képviselő-testületi ülésen vegyék napirendre a Tanulmányterv elfogadását és annak alapján a Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosítását. A módosítást a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (5) bekezdése alapján a számunkra kedvezőbb TÉKA szerinti szeretnénk kidolgoztatni, melynek alapján a deákipusztai naperőmű környezetében lévő Gksz2, Kb és Gipe övezetekben is szeretnénk a TÉKA 40.§ (3) f) pontja alapján a megújuló energiaforrás műtárgyainak (energiatárolók) elhelyezését biztosítani.

Mint köztudott, az energiatárolók egyre inkább fontos elemei az energiarendszernek. Az energiatárolók lehetővé teszik, hogy a nappal megtermelt energiát később használjuk fel, így Magyarország elektromos hálózata kiegyensúlyozottabbá válik, a termelés és a fogyasztás

egyensúlyban lesz. További előnyei, hogy az energiatároló működése növeli az energiafüggetlenséget, csökkenti a hálózati túlterhelést és csökkenti az energia áringadozását.

Szíves együttműködésüket megköszönve tisztelettel:



Kincses Ármín
ABS TWO HUN Kft.

Engedélyes

Érd, 2026. 04. 17.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

NYIRÁD KÜLTERÜLET 0111/3 HRSZ-Ú TELKEN

NAPERŐMŰ KISZOLGÁLÁSÁHOZ SZÜKSÉGES ALÁLLOMÁS HELYÉNEK KORREKCIÓJÁRA VONATKOZÓAN

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1146 Budapest, Abonyi utca 8.
Iroda: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György
Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Településrendezés:

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.

**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Lázár Tibor

Környezetterv Kft

Munkatárs:

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.

Főépítész: Szabó Dániel

Budapest, 2026. április

A címlaptérkép forrása: © OpenStreetMap közreműködők

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	3
1.1. Tervi előzmények	3
1.2. A tervezett módosítás rövid összefoglalása	3
1.3. A telepítési tanulmányterv készítésének célja.....	3
1.4. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés	4
2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	6
2.1. A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	6
2.1.1. A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása	6
2.1.2. A tervezési terület hatályos szabályozása.....	10
2.2. Fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása.....	13
2.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	20
2.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	21
<i>A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló</i>	
<i>Táj- és természetvédelem</i>	
<i>Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló</i>	
2.5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	24
2.6. Beépítési terv	26
3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK-I FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ	26
3.1. A telepítési tanulmányterv Taliándörögd község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	26
3.2. A területrendezési tervekkel való összhang teljesülése	27
3.3. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése	28

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Tervi előzmények

Az ABS TWO HUN Kft (Fejlesztő) napelemes kiserőművet, valamint alállomást kíván létesíteni Nyirád Deáki pusztá településrészén a 080/9, 0124/2, 0124/6, 0124/7, 0124/15 hrsz-ú területeken. Az 50 MW teljesítmény alatti kiserőmű Nyirád hatályos Településrendezési tervébe történő beillesztése érdekében 2024-ben készült módosítás, melynek keretében Deáki pusztá térségben a fent felsorolt hrsz-ú területeken kijelölésre került 88 ha **Különleges beépítésre nem szánt terület a „Kb-En” jelű „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület”** elnevezésű övezetbe. A településrendezési eszközök ezen módosítása Nyirád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 18-i ülésén került elfogadásra.

1.2. A tervezett módosítás rövid összefoglalása

A beruházás esetében az építési engedélyezés folyamatban van és hálózatsatlakozási szerződésük van a MAVIR Zrt-vel. A MAVIR Zrt irányelveinek és elvárásainak figyelembevételével történt továbbtervezés során szükségessé vált az alállomás helyének nyugatabbra tolása. Emiatt a Kb-En1* övezet kiegészítésére van szükség a 0124/2 hrsz-ú telekkel szomszédos 0111/3 helyrajzi számú terület a) és b) alrészleteinek igénybevételével, mely terület a hatályos településrendezési eszközökben általános mezőgazdasági terület Má övezetében fekszik. Az alállomás nyugati irányba tolódása miatt a 0124/18 hrsz-ú telephely bejáratí útjának korrekciója sem szükséges.

Jelen Telepítési Tanulmányterv feladata tehát a fentiek alapján a 0111/3 hrsz-ú telek a) és b) alrészletének Má1 övezetből Kb-En1* övezetbe sorolása, az alállomás tervezett helyszínének korrekciója miatt illetve a 0124/18 hrsz-ú telephely bekötő útjának tervezett áthelyezése a szabályozási terven megszüntethető.

A szükséges átsorolandó terület a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése csak legalább ugyanakkora területű csereterület egyidejű kijelölésével lehetséges illetve legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértéket kell pótolni. A csereterületet már nem működő bányaterület erdőterületbe sorolásával javasolt kijelölni.

A tervezési terület tehát a Kb-En1* övezet területe, kiegészülve a 0111/3 hrsz-ú telek a) és b) alrészletének területével. A csereterületként a 0104/4 hrsz-ú telek bevonása javasolt, mely Deáki pusztától nyugatra, kb. 100 m-re található, különleges beépítésre szánt bányaterület besorolású, mára már beerdősült terület.

1.3. A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési Tanulmányterv **(továbbiakban TTT)** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ előírásai és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A Településrendezési eszközök módosításának megindításához, azaz a Képviselő-testületi döntéshez TTT benyújtása szükséges, mely a megkötendő Településrendezési szerződés melléklete lesz.

A TTT szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett területen tervezett beépítést, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozásának módosítására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmányterv készítést követő Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosításának véleményezési eljárása elkezdődhet.

Az Önkormányzat és a Fejlesztő közötti Településrendezési szerződés megkötése (a meglévő, korábbi Településrendezési Szerződés módosítása) érdekében, annak alátámasztásához jelen Telepítési Tanulmányterv készítése szükséges.

1.4. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92.§-a azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál. A Telepítési tanulmányterv Nyirád Község Önkormányzata és a Fejlesztő között megkötésre kerülő Településrendezési Szerződés (továbbiakban TRSZ) érdekében készült.

„92.§ [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési 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.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségéről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn, b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű, c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy

- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
- b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat **„a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről”** szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 419/2021.Korm.rend.) 2.§ fogalommeghatározása és 19.§-a szabályozza.

„2.§ fogalommeghatározás:

„17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

„10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni 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.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.”

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítésének egyetértésével.

Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány.

„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

a) a beépítés javaslatát,

b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,

c) a zöldfelületek kialakításának módját,

d) a közlekedési és parkolási rendet,

e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”

Jelen TTT alapján lehet megkötni a Településrendezési szerződést, illetve a már korábban között, jelenleg is érvényes Településrendezés Szerződést módosítani, melyre az alábbi szabályok vonatkoznak:

„34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.”

ÖSSZEGEZVE:

Jelen Telepítési tanulmányterv Nyirád Község Önkormányzata és Fejlesztő között megkötésre kerülő településrendezési szerződés módosítás érdekében készült.

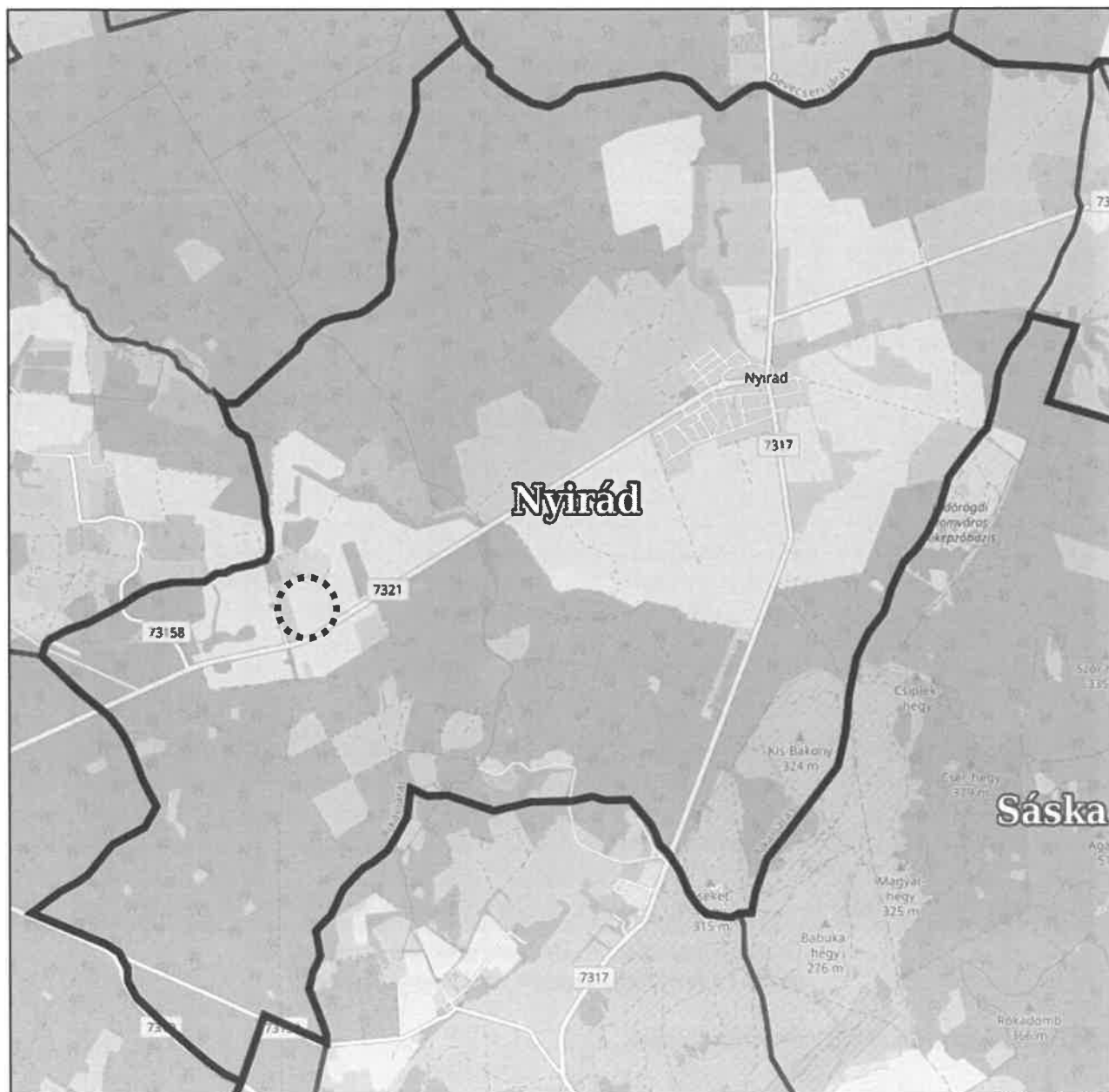
Jelen telepítési tanulmánytervben Nyirád Településszerkezeti tervi javaslata, a Helyi Építési Szabályzat módosításának koncepció szintű rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre kerül.

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

2.1. A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

2.1.1. A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

Az érintett terület a belterületől délnyugatra található Deákipusztá településrészen, a Nyirád-Sümeg összekötő út északi oldalán. A tervezési terület a 0124/2 hrsz-ú telek, a 0124/7 hrsz-ú telek egy része és a 0111/3 hrsz-ú telek a) és b) alrészlet területe, azaz a hatályos tervben kijelölt Kb-En1* övezet, melynek bővítése lesz a 0113/a) és b) alrészlete.



*A módosítás elhelyezkedése a település területén
(Forrás: © OpenStreetMap közreműködők)*

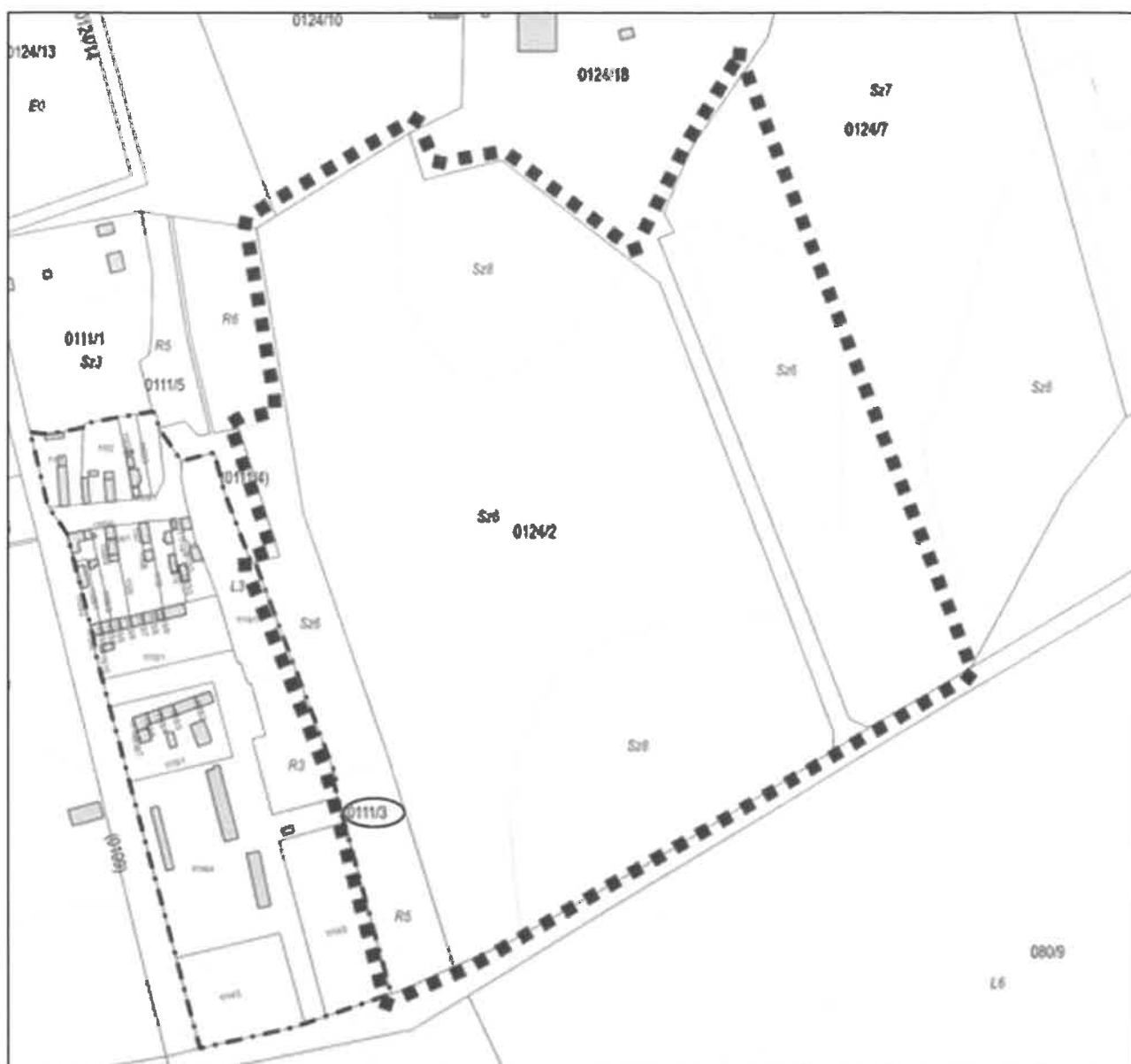
A módosítással érintett területen az ingatlan adatai (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása szerint) a következők:

Helyrajzi szám	alrészlet jele	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület (ha,m ²)
0111/3	a	gyep (rét)	5	0,8758
	b	szántó	6	1,1524
összesen:				2,0282



Ortofotó a módosítás (Kb-EN1 övezet területe) területéről
(forrás: Lechner Tudásközpont – korábbi adatszolgáltatás)*

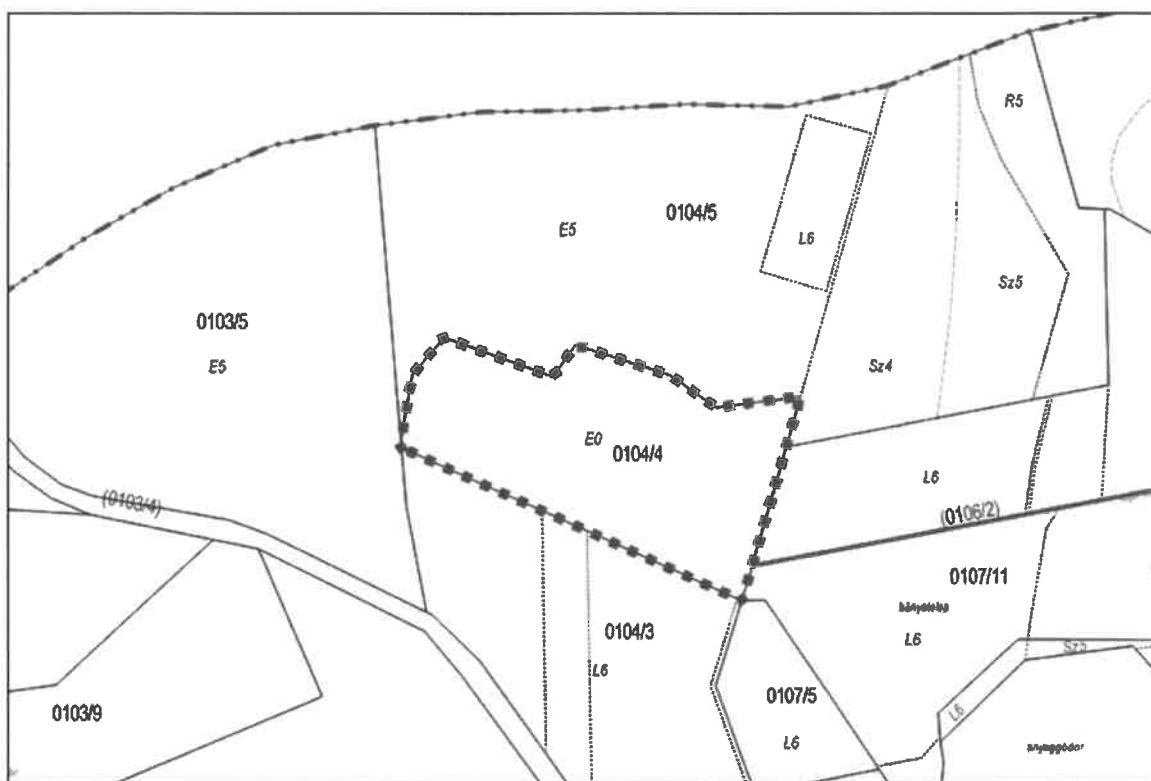
Az érintett ingatlan alaptérképi megjelenése az alábbi:



Alaptérkép (Lechner Tudásközpont korábbi adatszolgáltatás)

A javasolt csereterülettel érintett 0104/4 hrsz-ú ingatlan adatai a következők:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület (ha,m ²)
0104/4	erdő	0	4,6669



Alaptérkép (Lechner Tudásközpont korábbi adatszolgáltatás)



Ortofotó a csereterületről (Lechner Tudásközpont korábbi adatszolgáltatás)

2.1.2. A tervezési terület – hatályos szabályozása

Nyirád Településszerkezeti Terve

Nyirád Község eredeti Településszerkezeti terve 2005-ben, a 106/2005. (XI. 17.) Kt határozattal került elfogadásra.

A tervezett módosítás a Nyirád-Sümeg összekötő út északi oldalán fekszik. A terv feltünteti az elektromos távvezetéseket és védőtávolságaikat.

A hatályos (2024 decemberében módosított) Településszerkezeti Terv a módosítással érintett területet **általános mezőgazdasági terület** övezetbe (0111/3 hrsz) és **különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló terület** övezetbe sorolja.



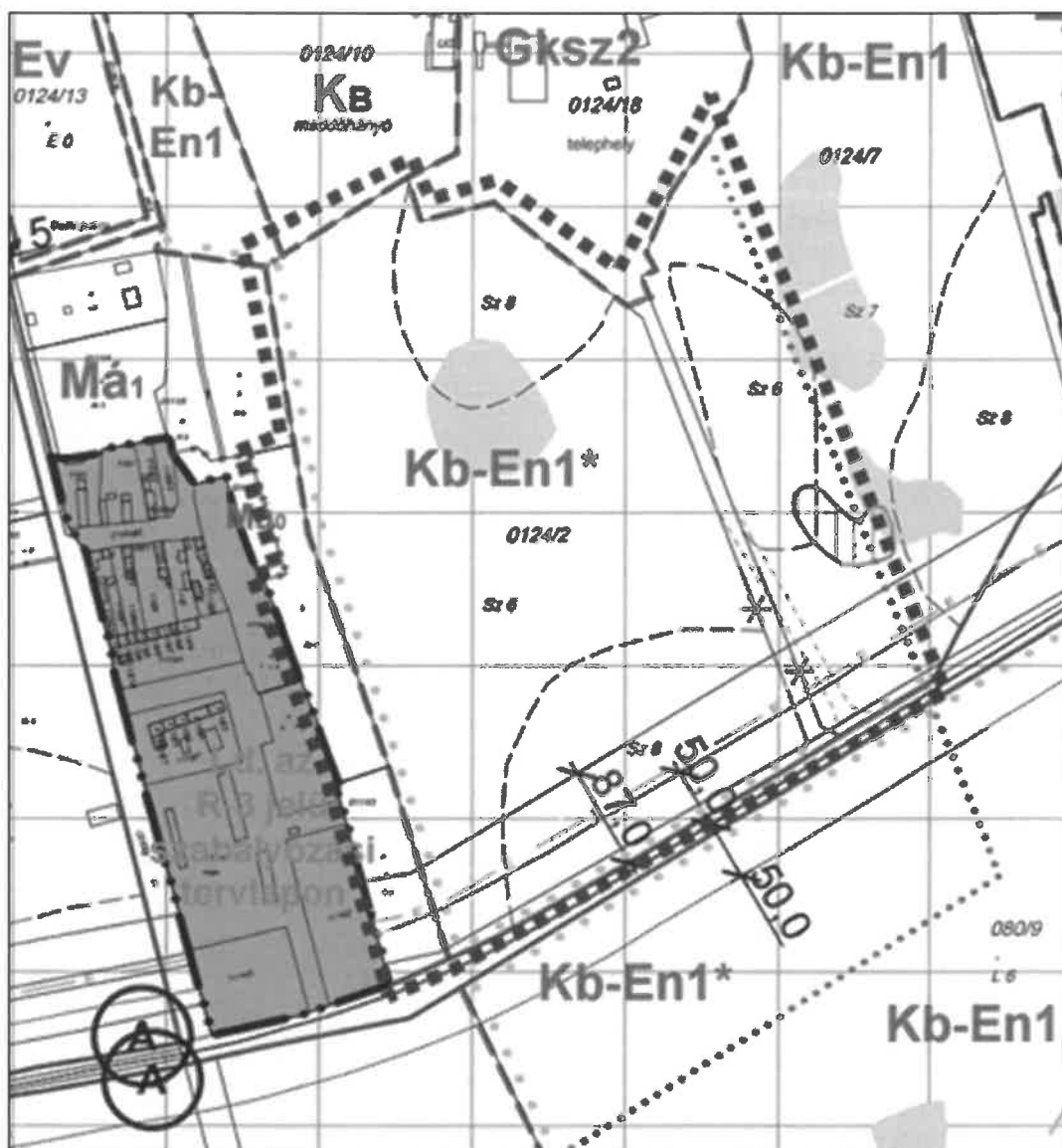
Hatályos Településszerkezeti terv részlet

Nyirád Szabályozási Terve

Nyirád eredeti Helyi Építési Szabályzatát és a Szabályozási terveket a 18/2005. (XI.18.) számú rendelettel hagyta jóvá Nyirád Község önkormányzatának Képviselő-testülete. Az azóta eltelt időszakban több módosítás is készült.

A hatályos Szabályozási terven a módosítással érintett terület **Má1 jelű általános mezőgazdasági terület** övezetbe és **Kb-En1* jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló terület** övezetbe tartozik.

A terület szomszédságában Gks2 jelű építési övezetbe tartozó telephely, Kb övezetbe tartozó meddőhányó és nyugatra a Deáki pusztai volt TSZ major ipari területbe sorolt területe, illetve egykori, de még meglévő lakóterületek tartoznak.



Hatályos Szabályozási terv részlet részlet

A HÉSZ Kb-En övezetre vonatkozó előírásait a 21/A.§ tartalmazza:

„21/A. § (1) A Kb-En1 és Kb-En2 jelű övezetben 5 és 50MW közötti névleges teljesítőképességű naperőmű, a telepítéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó létesítmények, a csatlakozáshoz szükséges építmények és épületek valamint energiatárolók helyezhetők el.

(2) A Kb-En1 jelű övezetben

- a) a beépítés mértéke max 2 %
- b) az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m,
- c) a minimális telekméret 1 ha.

(3) A Kb-En1* jelű övezetben

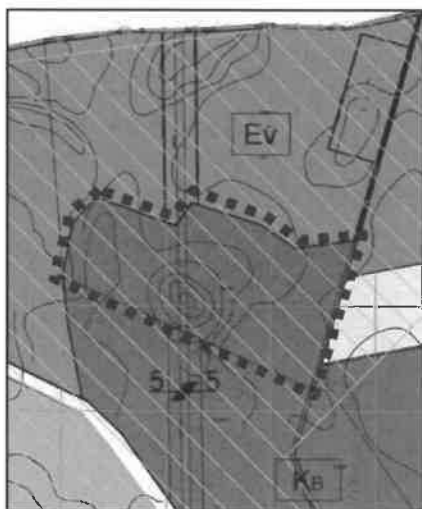
- a) a beépítés mértéke max 2 %, kizárólag a csatlakozáshoz szükséges építmények és épületek valamint energiatárolók elhelyezésére kialakított telkeken max 5 % (OTÉK alóli felmentéssel)
- b) az épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m,
- c) a minimális telekméret 1 ha.
- d) az egy tömegben elhelyezendő építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 350 m²-t.

(4) A Kb-En1 és Kb- En1* jelű övezetekre vonatkozó további előírások:

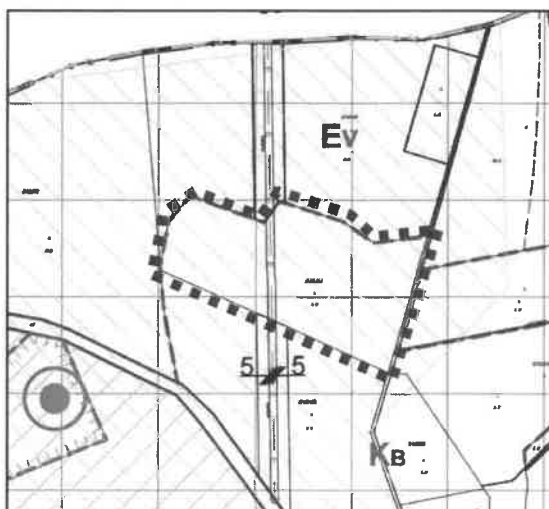
- a) A szabályozási terven jelölt „Takaró növényzet telepítési sáv”-al jelölt helyeken a telekhatárok mentén, a kerítésen kívül takarásra alkalmas, tájhonos, több fajtából álló cserje és alacsonyra növő fafajok telepítendők min. 6 m szélességgel, a 020/1 hrsz-ú, illetve abból kialakított telek északi részén min. 10 m szélességben nagyobb lombkoronával rendelkező dupla fasor és takaró cserjesáv telepítése szükséges.
- b) Az övezetekben, a napelem telepítéssel érintett területeket 15 ha-onként min. 15 m szélességű vagy min. 3000 m² kiterjedésű egyéb formájú területekkel tagolni szükséges, a szabályozási terven „megmaradó zöldfelület”-el jelölt területek szerint.
- c) A szabályozási terven jelölt „megmaradó zöldfelület” -el jelölt területek irányadóként tekintendők, de a telkek min. 3 %-át a b) pont szerinti feltételekkel kell kialakítani, melybe nem számítanak bele az a) pont szerinti takaró növényesávok.
- d) Nem helyezhető el napelem az elektromos távvezetékek védőtávolságában, a telekhatároktól min. 10 m széles távolságban a szabályozási terven „napelem nem telepíthető” jellel körül határolt területen, a magterülettel érintett telekrészekben valamint a b) pont szerinti területeken. Amennyiben az érintett, szabályozási terven jelölt „napelem nem telepíthető” terület a termőföldből kivonásra kerül, a telepítés megengedhető.
- e) Alállomás és az energiatárolók tájbaillesztése minden oldalról körülhatároló, többféle fajtából, min. 3 méter szélességben és lépcsőzetesen kialakított tájhonos cserjesáv alkalmazásával történjen,
- f) Az övezetek területére tájbaillesztési dokumentáció készítenendő.”

A HÉSZ Általános mezőgazdasági területre vonatkozó előírásait a 19.§ tartalmazza, de nem relevánsak a módosítás szempontjából, mivel átsorolása tervezett.

A korábban említett csereterület, azaz a 0104/4 hrsz-ú telek Nyirád külterületének nyugati részén helyezkedik el, a hatályos településrendezési eszközökben a **0104/4 hrsz-ú telek KB jelű különleges beépítésre szánt bányaterület építési övezetbe tartozik**, mára a telek erdő elnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.



Hatályos Településszerkezeti terv részlet



Hatályos Szabályozási terv részlet

Nyirád Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2018. (II.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 1. melléklete szerint a településképi szempontból meghatározó területek közül a módosítással érintett terület mezőgazdasági területbe, a csereterület pedig bányaterületbe került besorolásra. A TKR mezőgazdasági területre nem határoz meg településképi követelményt, a bányaterület településképi követelményei a csereterület esetében nem relevánsak.

2.2. Fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Fejlesztő Nyirád külterület délnyugati részén a Deáki pusztai településrészén 50 MW teljesítmény alatti kiserőmű tervez megvalósítani.

A naperőmű a 080/9, 0124/2, 0124/6, 0124/7, 0124/15 hrsz-ú területeken valósul meg, mintegy 88 ha-os területen.

A 2024 december végén jóváhagyott településrendezési eszközök módosítása által a terület **Különleges beépítésre nem szánt terület a „Kb-En” jelű „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület”** elnevezésű övezetbe került besorolásra.

A szükséges állomás és kapcsolóállomások a Nyirád-Sümeg összekötő út északi felén kerül kialakításra, a szabályozás a 2024-ben ismert elrendezési terv alapján került szabályozásra úgy, hogy a 0124/18 hrsz-ú telephely bekötő útja is átépült volna keleti irányban.

A MAVIR Zrt irányelveinek és elvárásainak figyelembevételével történt további tervezésnél az állomás nyugati irányban kissé eltolódik a 0113/a) és b) alrészlet területére, emiatt a Kb-En1* övezet kiegészítésére van szükség

A 0111/3 hrsz-ú területen csak kerítés és övárók, illetve a későbbiekben egy út kerül betervezésre valamint két oszlop is elhelyezésre kerül.

A kiegészítő területen telepítendő építmények leírása:

Oszlopok: 2 db Katica I. 2R2V OVSF+0 (130°-170°)

Oszlop által elfoglalt terület: ~280 m²

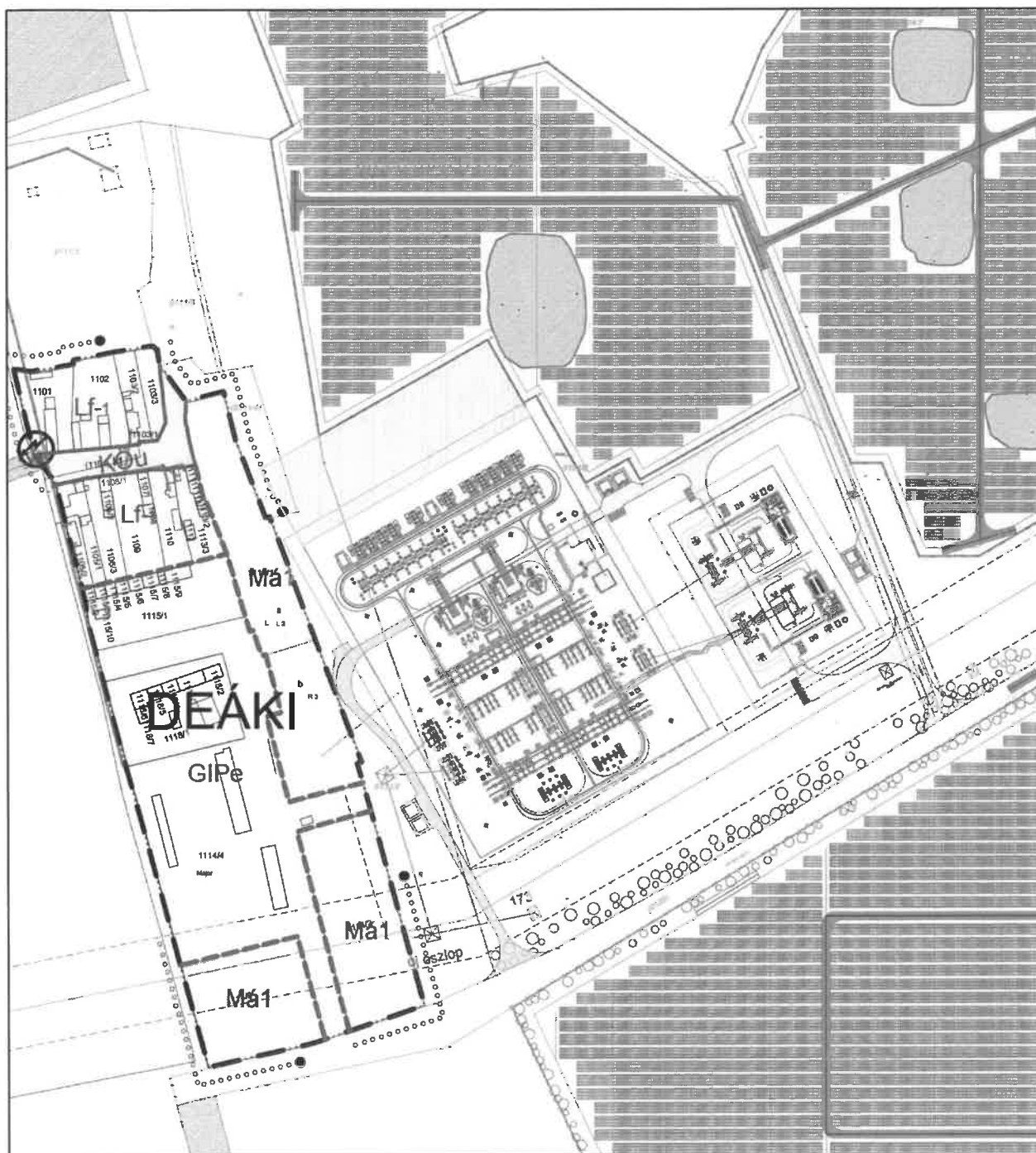
Kerítés: Az állomás oldalhatárait lezáró kerítés hegesztett hálós kerítéstáblákkal, acél „I” szelvényű oszlopokkal, duplex felületvédelemmel készül, a bekötőútról megközelíthető tolókapuval. (ún. „úszókapuval”) illetve a gyalogos közlekedésre kiskapuval.

A közbenső kerítésoszlopok I szelvényű acéloszlopok, tengelyük felső 300 mm-en kifelé törik. A sarokoszlopok hossza 300 mm-rel rövidebb, hiányzik a kifelé hajló szakasz. Az oszlopok oldalára -a kerítéstáblák fogadására – L 30x30x3-as szögacél fülek és L 70x70x7-es támasz elemek kerülnek felhegesztésre. A kerítéstáblák 60/60x4-es szelvényű h.h. szögacélból, 2 m magasságban 12x5-ös hajlított laposacél merevítéssel készülnek, középen függőlegesen U acél merevítéssel. A felső 45fokos szakasz a 2000 mm feletti hajlított kivitelű laposacélhoz és az U acélhoz van hegesztve. A szögacél táblakeretek két oldalára két-két L 30x30x3-as fül kerül, amelyekben Ø 10-es acélcsapok vannak behegesztve. A kerítésoszlopok monolit vasbeton sávalapokba tervezett kónuszos kelyhekbe kerülnek, amik lehetővé teszik az oszlopok pontos beállítását. A sávalapok a -0,10 m-ig földpartok között készülnek, majd onnan zsaluzott vb. lábazati fal készül, táblás zsalu alkalmazásával.

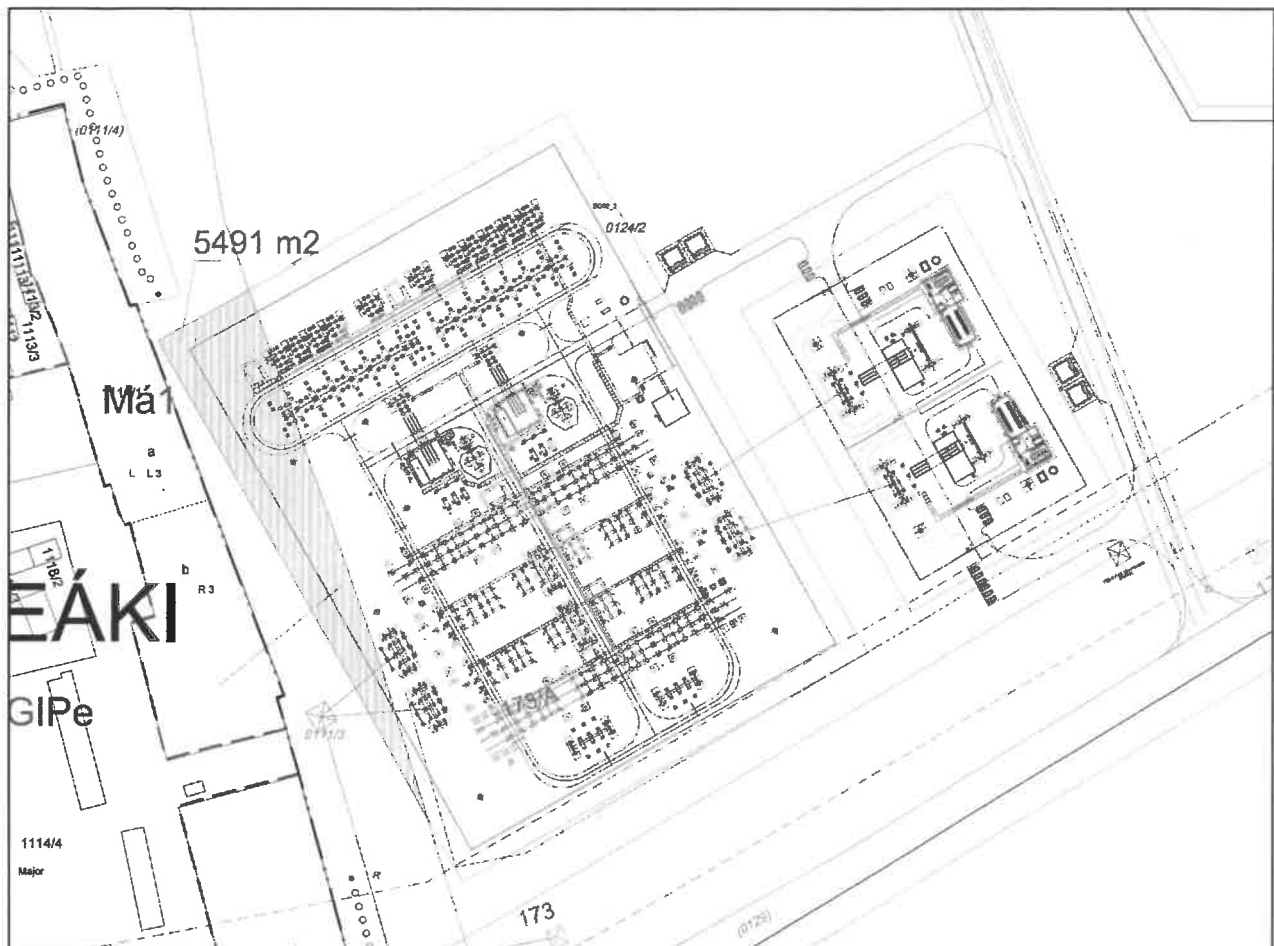
A beton lábazat -0,10 m feletti felületek bevonata RAL 7032, kavicsszürke színű.

Az övárók legmélyebb pontja 1,5 m, az árok max szélessége 4-5 m, 2 szélén gyalogösvény, így a tervezett teljes szélesség 10 m.

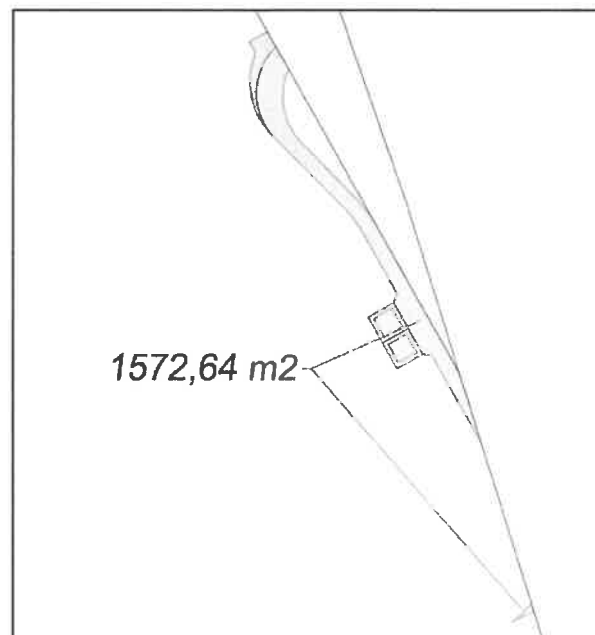
A létesítendő út területe 1573 m² (az útról nem áll rendelkezésre részletes információ).



Elrendezési terv (2026 március) a kibővített 0113 hrsz-ú telek a-b) alrészletével



A nyugati irányba tolt alállomás helyszínrajza, kék színnel jelölve a 0113 hrsz-ú telekből igénybe vett terület



A 0113 hrsz-ú telken tervezett út

A fejlesztési cél, változás bemutatása a magasabb szintű tervekhez illeszkedés tükrében

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen a vizsgált terület **erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági térségben**, a csereterület **erdőgazdálkodási térségben** található. A települést átszelő 400kV-os átviteli hálózati távvezeték a Nyirád-Sümegeg összekötő út mellett halad, így Deákipusztá területét érinti.



Az Országos övezeteket az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével:

Az Ört övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	-	-
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	Igen	Igen (csereterület)
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	-	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	Igen (csereterület)
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	Igen
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	Igen (csereterület)
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	Igen	Igen

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Az érintett országos övezetek:

A MATrT **Ökológiai hálózat pufferterület övezetére** vonatkozó törvényi szabályok a módosítást nem korlátozzák, mivel a cserterületet érinti az övezet, azonban a módosítást nem.

A MATrT **Erdők övezetére** vonatkozó törvényi szabályok a módosítást nem korlátozzák, mivel a cserterületet – mely erdőterületbe kerül – érinti az övezet, azonban a módosítást nem.

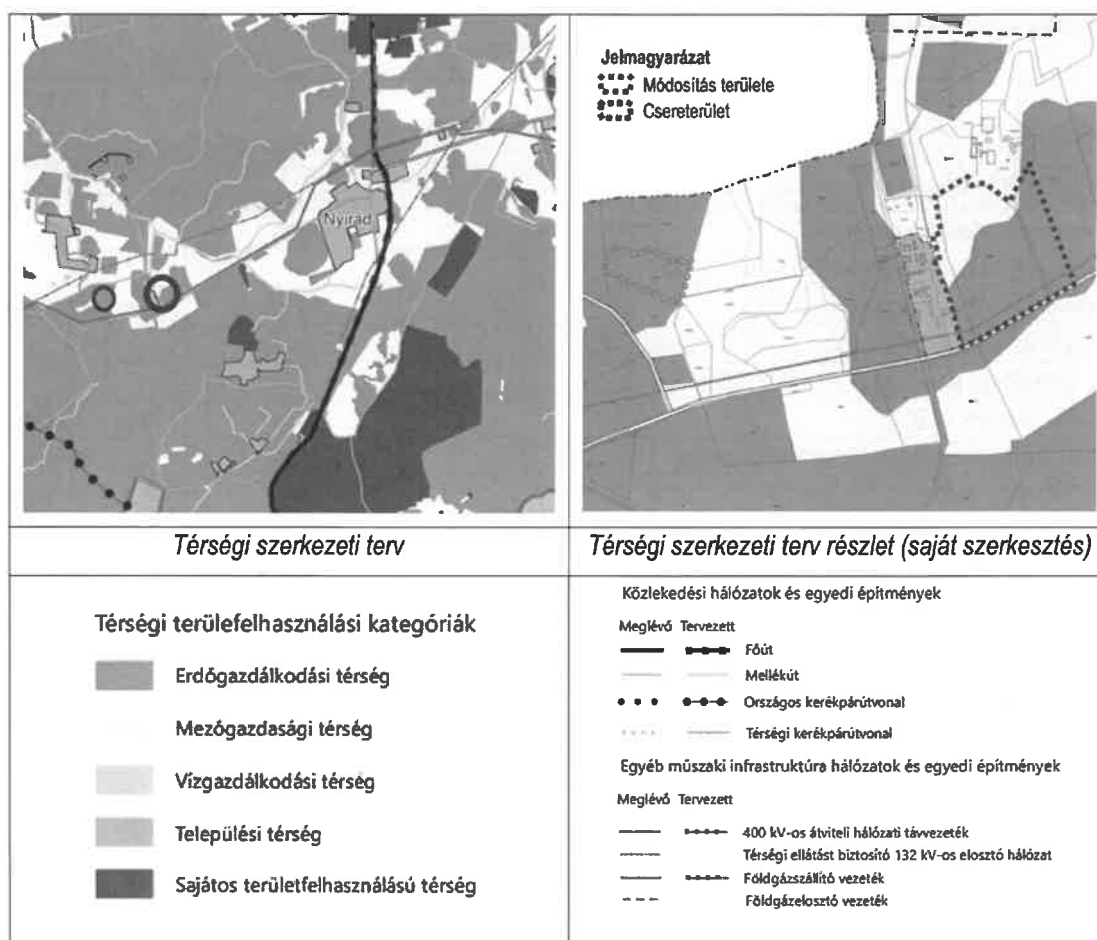
A MATrT **Honvédelmi és katonai célú terület övezetére** vonatkozó törvényi szabályok nem relevánsak. Nyirád településrendezési tervében a terület tényleges kiterjedése lehatárolásra került, a módosítás nem érinti az övezet területét.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) **erdőtelepítésre javasolt terület övezetére** vonatkozó rendelkezések nem határoznak meg olyan előírást, amely gátolná a tárgyi fejlesztést. Nyirád területén a javasolt erdősitések máshol kerültek kijelölésre.

A **Tájképvédelmi terület övezetére** az MvM rendelet 4. §-a vonatkozik melynek előírásai a módosítást nem korlátozzák, mivel a cserterületet érinti az övezet, azonban a módosítást nem.

Az MvM rendelet **vízminőség-védelmi terület övezetére** vonatkozó előírásainak megfelelően a HÉSZ tervezési területre vonatkozó előírásai megfelelnek az övezet előírásainak.

Veszprém Megye Területrendezési terve. (A Veszprém Megye Közgyűlés 15/2019. (XII.13.) rendelete Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről)



Nyirád területe a térségi szerkezeti terven nagy részben települési és erdőgazdálkodási térségbe sorolt, kisebb területek mezőgazdasági, vízgazdálkodási, valamint sajátos területfelhasználású térségbe sorolt. A belterület és csatlakozó beépítésre

szánt területek, valamint a külterületen lévő meglévő beépítésre szánt terület többsége tartozik települési térségbe. Sajátos területfelhasználású térség is található Nyirád területén, két bányaterület került ebbe a kategóriába.

A módosítással érintett terület **erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, és vízgazdálkodási térségben**, a csereterület **erdőgazdálkodási térségben** fekszik.

A megyei szerkezeti terv is feltünteti a települést átszelő 400kV-os átviteli hálózati távvezetékét és a térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó vezetékeket is.

A területfelhasználási egységek tekintetében az OTtT 11.§ előírásait kell betartani:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével:–

a)– az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b)– a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) – a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

Az Erdőgazdálkodási térség esetében %-os megfelelési szabály nincs. A 11. § a) pontjában foglaltaknak megfelelően a terv erdőterületként jelöli az Erdők övezetének területét. Az erdőtelepítésre javasolt területeket részben figyelembe vette terv, azonban több helyen már erdőszült területeket sorolt erdőterületbe helyettük.

A **Mezőgazdasági térségnek** a 75 %-át kell igazolni, hogy az mezőgazdálkodási térségben marad. Azonban szükséges megvizsgálni azt is, hogy a hatályos tervben kijelölt mezőgazdasági területek mennyire feleltethető meg a hatályos megyei terv mezőgazdasági térségének.

A Veszprém Vármegyei Területrendezési terv Mezőgazdasági térsége 1772,57 ha. A 25 %-os eltérési lehetőség: 443,14 ha. A hatályos tervi mezőgazdasági területek jelenleg 411,01 ha-ral térnek el a vármegyei tervtől, 76,8 %, tehát megfelel a vonatkozó előírásnak. A különbség 32,13 ha. A mezőgazdasági területi igénybevétel mindössze 0,77 ha (a 0111/3 hrsz, igénybeveendő része nagyjából erdőgazdálkodási térségre esik).

A mezőgazdasági térség és a hatályos tervi mezőgazdasági területek kimutatását lásd az alábbi ábrán:



A VMTrT szerinti mezőgazdasági térség és a hatályos tervi mezőgazdasági területek kimutatása

A tervezett módosítás után a településszerkezeti tervi mezőgazdasági területek 411,78 ha-ral térnek el a vármegyei tervtől, mely 76,76 %, tehát megfelelő arány!

Nyírádra vonatkozó övezeti érintettségek a következők:

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség Nyírád	Érintettség terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	Igen	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	-
Ökológiai hálózat puffterületének övezete (3.1.)	Igen	Igen (csereterület)
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Erdők övezete (3.3)	Igen	Igen (csereterület)
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	Igen	Igen
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	Igen	Igen (csereterület)
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	Igen	Igen
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	Igen	Igen
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	Igen	Igen
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	-
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	-	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	-	-
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megy várostérségének övezete (3.12.5.)	Ajka várostérsége	Ajka várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	Igen	Igen

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a tervezett módosítást.

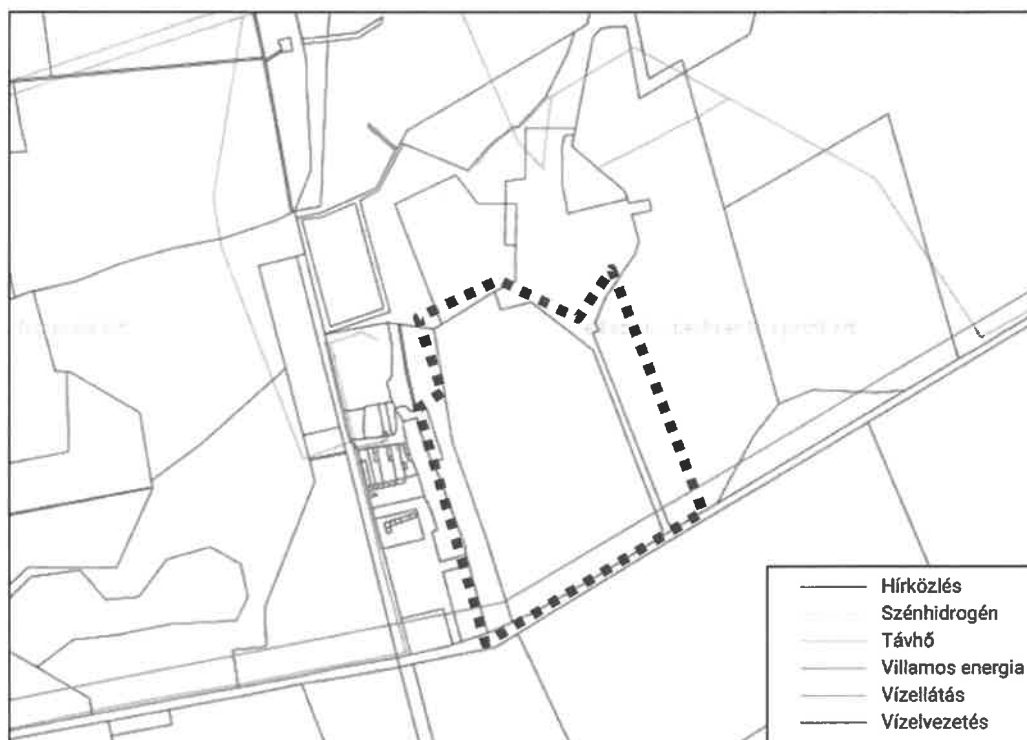
Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás a magasabb szintű tervekben erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségbe tartozik, országos övezetek (Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, a csereterület esetében az Ökológiai hálózat puffterülete, Erdők övezete és Tájképvédelmi terület övezete) nem gátolják a tervezett módosítást, így a módosításnak jogszabályi akadálya nincs.

2.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A tervezett módosítás során a település közlekedési rendszere nem változik. A terület megközelítése a 7321 sz. Nyírád-Sümeg összekötő útról biztosított.

A tervezési területen és környékén tervezett naperőműből származó villamos energia fogadására/átalakítására alkalmas alállomás kerül kialakításra. A csatlakozási hely a Hévíz-Litér 400 kV-os távvezeték. A 0124/2 hrsz-ú telken tervezett több funkció alállomás eltolása nyugati irányban a MAVIR Zrt szempontjai alapján történik. Az újonnan bevonandó 0111/3 hrsz-ú telek a) és b) alrészletén csak az alállomás kerítése, övák és 2 oszlop lesz. Az övák legmélyebb pontja 1,5 m, az árok max szélessége 4-5 m, 2 szélén gyalogösvény, így a tervezett teljes szélesség 10 m. Az oszlopok (2 db Katika I. 2R2V OVSF+0 (130°-170°) által elfoglalt terület kb. 280 m.

A fejlesztőtől kapott információ alapján az alállomáshoz egy új megközelítő út is létesül részben ezen az új területen, melyet a telepítési rajzok ábrázolnak. Az útsatlakozás engedély alapján létesülhet.



Közműtérkép a módosítással érintett területről (forrás: E-közmű)

Humáninfrastruktúra

A naperőmű illetve az alállomás működése automatizált, így nem igényel humáninfrastruktúra-fejlesztést vagy helyszíni személyzetet.

A fejlesztés során egy olyan önállóan üzemelő rendszer kialakítása történik meg, amely emberi jelenlét nélkül képes ellátni a feladatokat, ezáltal humáninfrastruktúra-bővítésre nincs szükség. Ellenőrzés havonta néhány alkalommal várható.

2.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A tervezett változásnak (alállomás területének eltolása miatt kb. 2 ha mezőgazdasági terület igénybevétele, a különleges beépítésre szánt – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kibővítése) környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthetnek.

A beruházáshoz Előzetes Vizsgálati Dokumentáció készült, melynek vizsgálati eljárása alapján Környezeti Hatásvizsgálat készítése is szükségessé vált. Ennek eljárása jelenleg is tart.

A módosítás termőföldet is érint, a rét és szántó (5, 6 minőségi osztály) művelési ágú területek művelésből való kivonása is szükséges, a helyhez kötöttség indoka fennáll a kivonáshoz.

A módosítás területén tervezett tevékenység a szomszédos tájhasználatokat nem korlátozza. A szomszédos tájhasználatokra jelentős zavaró hatással nincs.

Levegővédelmi és zajvédelmi szempontból a megvalósítás időszakában a munkagépek és anyagszállítások okozhatnak időszakos környezeti hatást. Az üzemelés időszakában minimális, a területen is megszokott zajhatás felléphet, de vizsgálni szükséges az alállomás közeli lakóterületekre történő zajhatását.

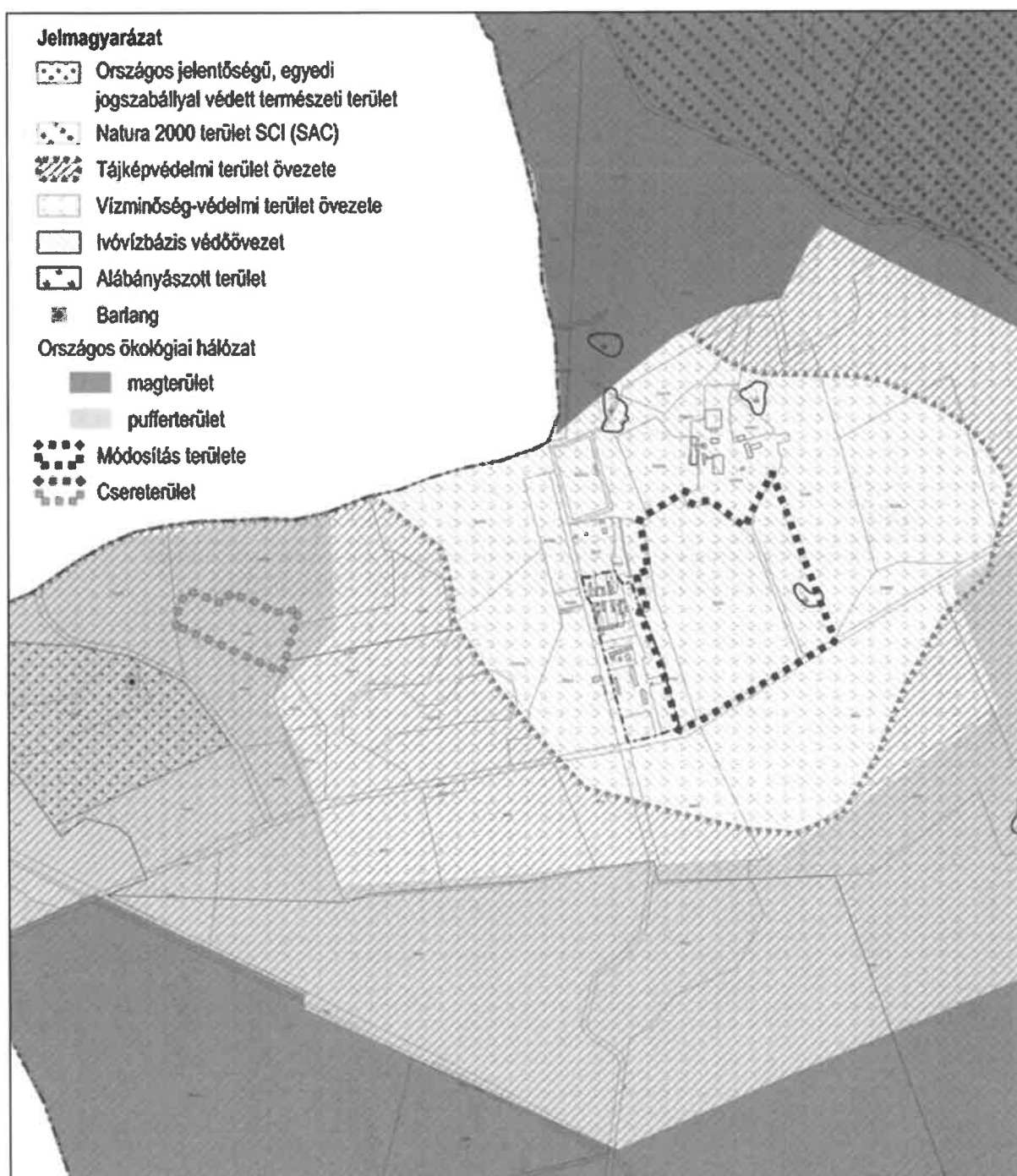
A módosítással érintett területek a tervezett alállomás működtetése a felszíni- és felszín alatti vizekre normál üzemelés esetén semmilyen terhelő hatással nem lesz, mivel ott csak a kerítés, övárók, út és 2 db oszlop létesül.

A módosítással érintett területen a tevékenység közben veszélyes hulladékok nem keletkeznek. Amennyiben kommunális hulladék keletkezik, gyűjtőedényben gyűjtik, elszállításáról rendszeres időközönként gondoskodnak.

Táj- és természetvédelem

A módosítás külterületen történik, **védett és védelemre érdemes természeti területeket, Natura 2000 területet nem érint.** Országosan védett terület a belterülettől nyugatra eső Nyirádi Sár-álló természetvédelmi terület, valamint a Darvas-tó lefejtett bauxitlencse természetvédelmi terület, azonban a módosítást nem érinti.

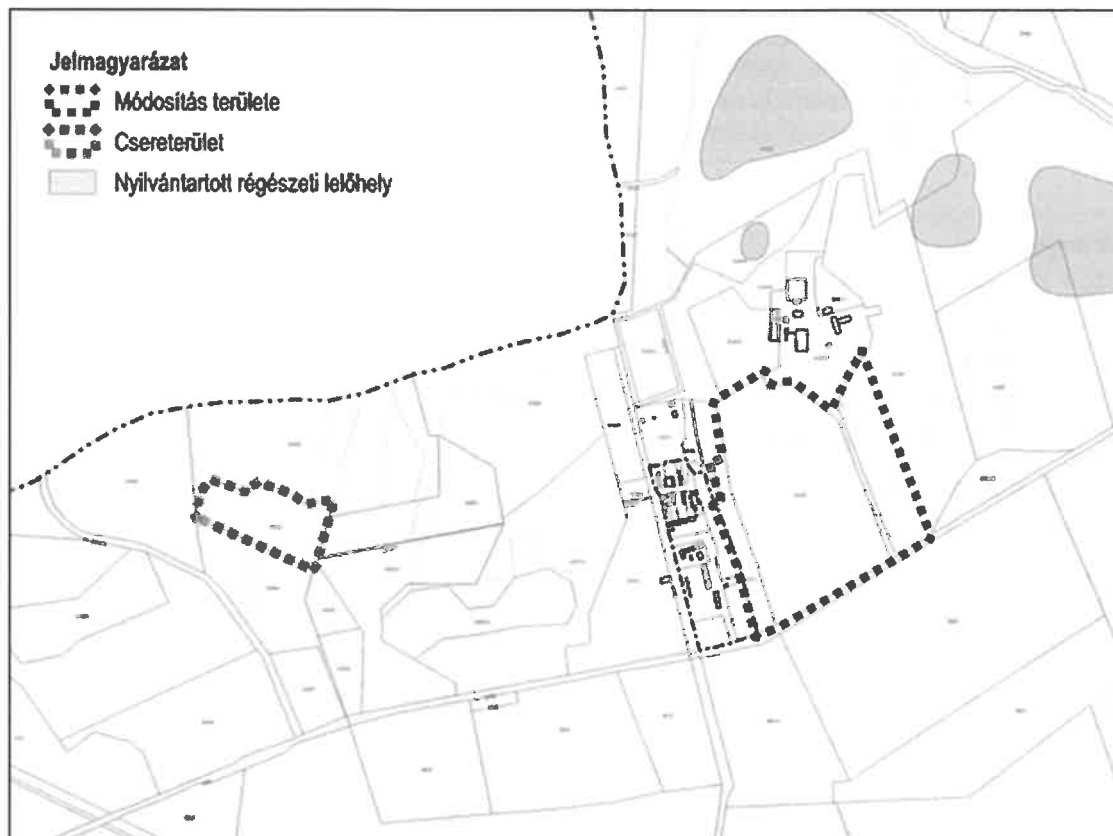
Az ökológiai hálózat elemei nem fednek rá az érintett területre, a csereterület, mely erdőterületbe kerül, az ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik. Az MVM rendelet által kihirdetett tájképvédelmi övezet érinti a csereterületet, azonban a módosítást nem.



A tervezett módosítás környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A módosítás területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítással érintett területen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely és helyi védelem alatt álló érték nem található.



A módosítás tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

2.5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A tervezett hasznosítás érdekében a 0111/3 hrsz-ú telek a) és b) alrészletét (összesen 2,03 ha) **különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területbe kell sorolni.**

A különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése azonban csak csereterülettel lehetséges, azaz legalább a **mezőgazdasági területből kivett területtel megegyező területet kell mezőgazdasági területbe vagy erdőterületbe visszasorolni.** Ez a csereterület Nyirád külterületének északnyugati részén található 0104/4 hrsz-ú telek, mely beépítésre szánt különleges bányaterületből erdőterületbe kerül átsorolásra (4,67 ha).

Tehát a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet is két helyen kell módosítani.

A **Szabályozási terv módosítása** során az érintett telekrész általános mezőgazdasági terület Má1 övezetéből különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területbe, Kb-En1* övezetbe kerül.

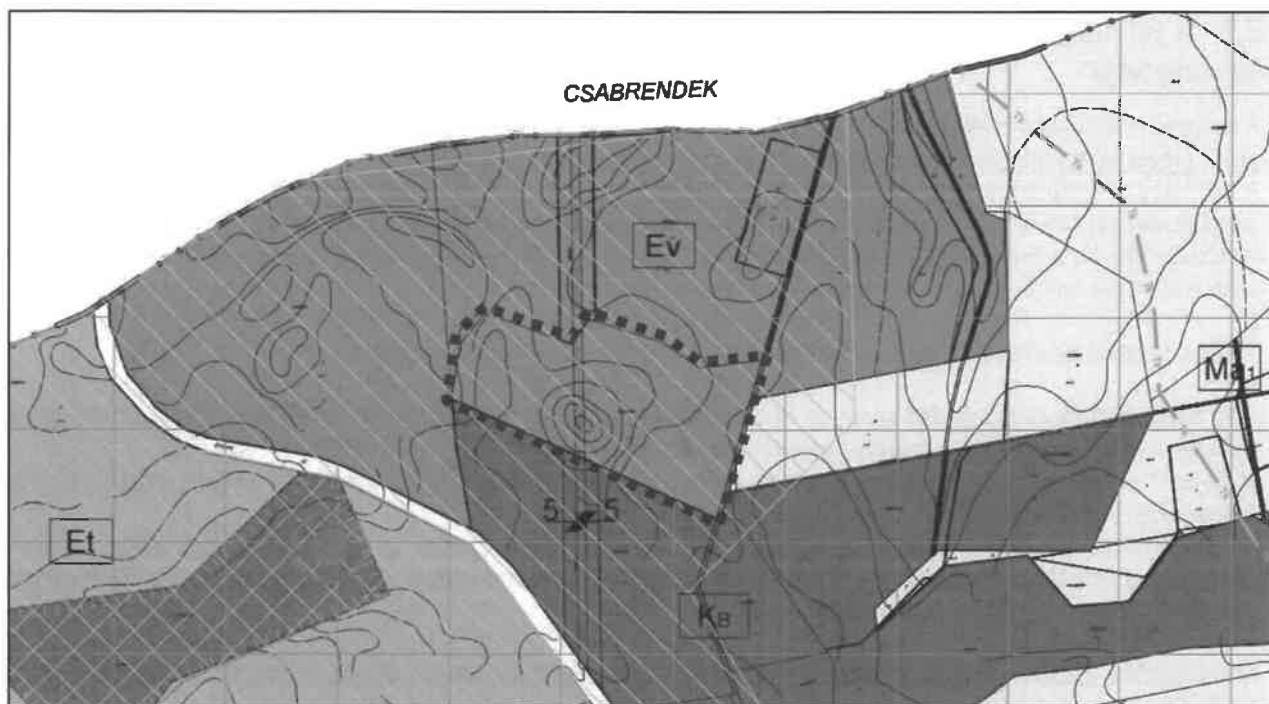
A Kb-En1* övezet előírásainak kiegészítése nem szükséges, így a HÉSZ csak a 3. melléklet cseréjére, azaz a külterületi szabályozási terv cseréjére vonatkozik.

A HÉSZ 21/A.§ (4) bekezdés a) pontjában foglalt takaró növényzét alkalmazandó, az új Kb-En1* övezethez is illetve az alállomást takaró tájhonos növényzet is, az előírt 6 m ill. 3 m szélességben, az átdolgozásra kerülő Tájbailestési dokumentáció szerint javasolt növényzettel.

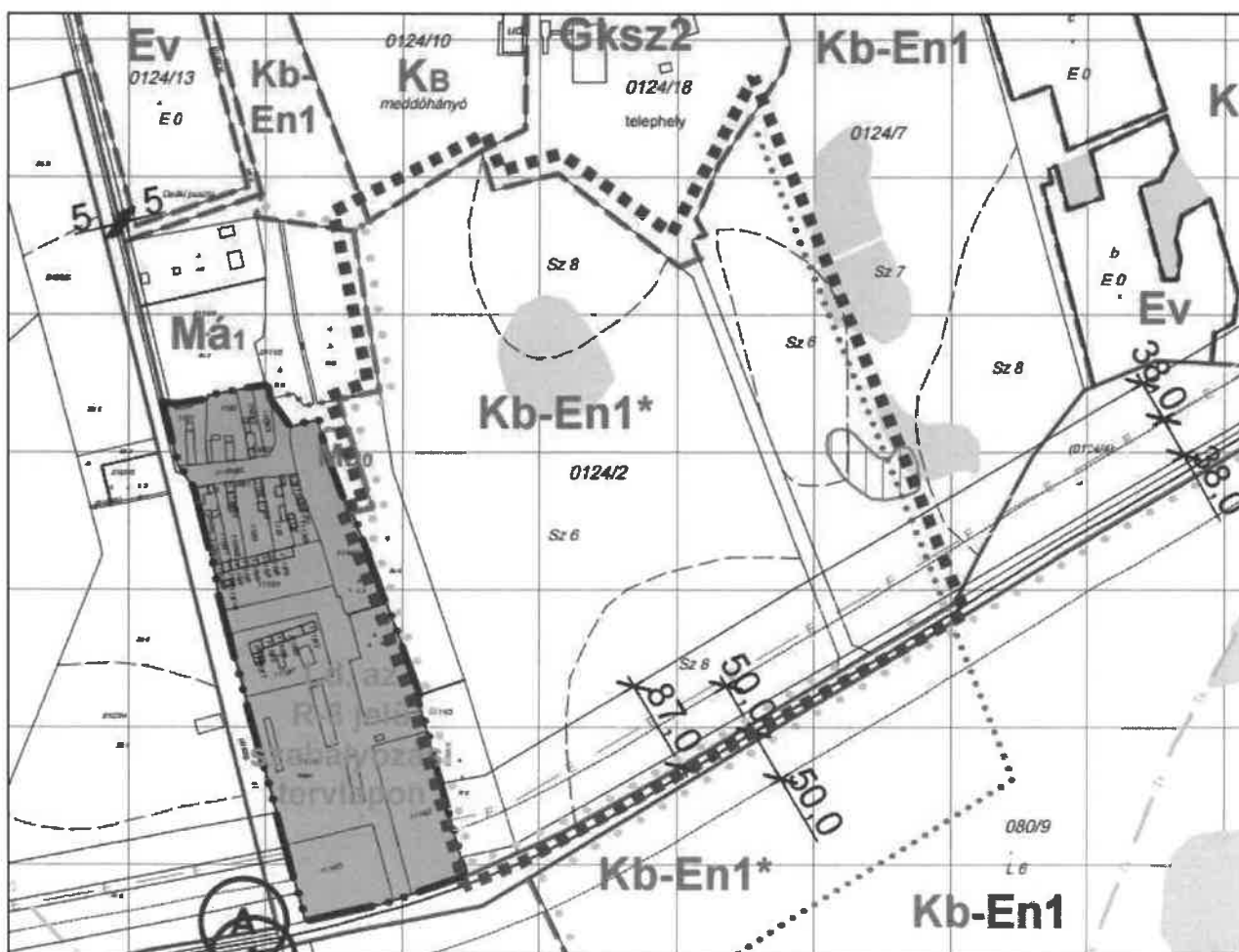
A csereterület esetében a 0104/4 hrsz-ú telek KB jelű különleges bányaterület építési övezetből Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetbe kerül.



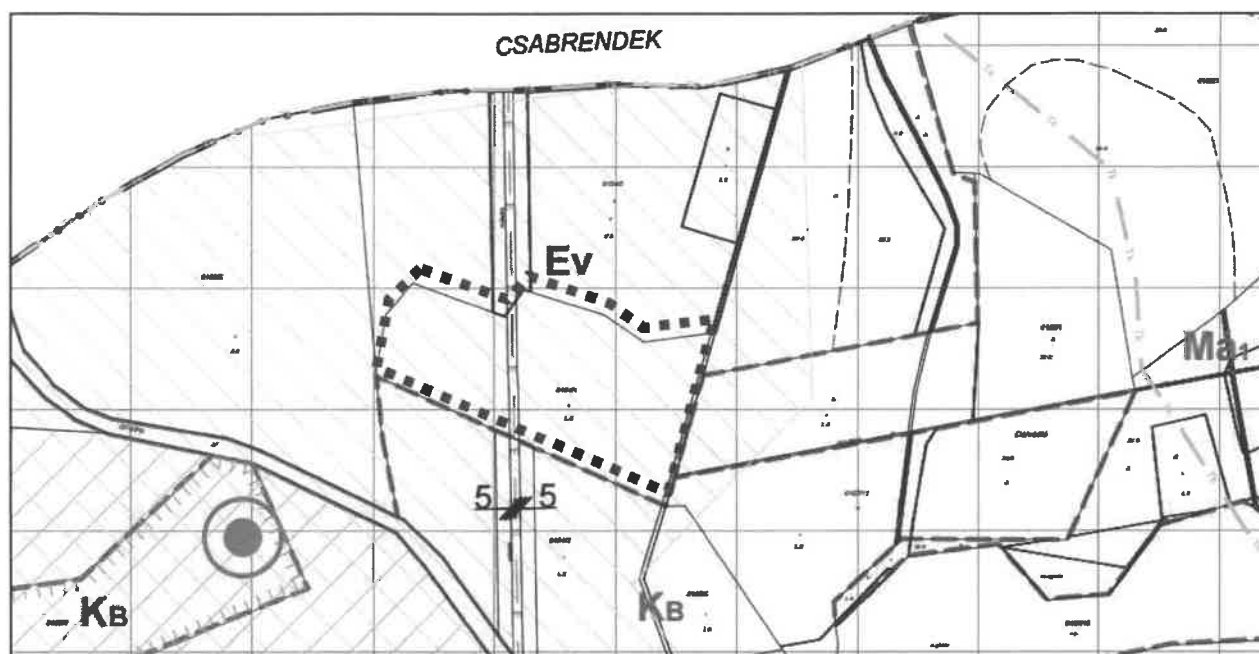
A településszerkezeti terv tervezett módosítása



A településszerkezeti terv tervezett módosítása (csereterület)



A külterületi szabályozási terv tervezett módosítása



A külterületi szabályozási terv tervezett módosítása (csereterület)

2.6. Beépítési terv

A beépítési terv a jelen beruházás tekintetében nem releváns, mert az adott bővítési területen beépítés nem történik. A fejlesztést és a 0111/3 hrsz-ú terület bevonását igénylő fejlesztést a 2.2 fejezet mutatja be részletesen

3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK.-I FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

„56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.”

3.1 A telepítési tanulmányterv Nyirád község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A fejlesztés a hatályos Településfejlesztési Konceptió céljaival nem ellentétes. A koncepció Nyirád Község Önkormányzat Képviselő-testületének 166/2024. (XII.18.) sz. határozatával módosult, melyben a megújuló energiahasznosítási projektek megvalósítására kell lehetőséget teremteni a községben.

3.2. A területrendezési tervekkel való összhang teljesülése

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és Veszprém Megye Területrendezési Tervén az érintett terület erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, és vízgazdálkodási térségbe, a csereterület erdőgazdálkodási térségbe tartozik.

Az érintett országos övezetek (OTrT)

- Erdőtelepítésre javasolt terület,
- Vízminőség-védelmi terület,
- Honvédelmi és katonai célú terület,
- Ökológiai hálózat puffertérülete (csereterület),
- Erdők övezete (csereterület),
- Tájképvédelmi terület (csereterület)

A fenti övezetekre vonatkozó előírások nem korlátozzák a tervezett módosítást.

A **mezőgazdasági térségnek** a 75 %-át kell igazolni, hogy az mezőgazdálkodási területben marad és szükséges megvizsgálni azt is, hogy a hatályos tervben kijelölt mezőgazdasági területek mennyire feleltethetők meg VMTrT által kijelölt mezőgazdasági térségnek. A módosítás után is megfelelnek a Településszerkezeti tervi mezőgazdasági területek a fenti %-os szabálynak.

Veszprém Megye térségi övezeti közül az alábbiak fednek rá a területre:

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megy várostérségének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

A tervezett módosítást az övezetekre vonatkozó előírások nem korlátozzák.

Egyéb előírások teljesülése

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdése alapján a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése azonban csak csereterülettel lehetséges, azaz legalább **a mezőgazdasági területből kivett területtel megegyező területet kell mezőgazdasági területbe vagy erdőterületbe visszasorolni és a biológiai aktivitásértéket is pótolni kell.**

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására”

A csereterület Nyirád külterületének nyugati részén fekvő, a hatályos településtervben beépítésre szánt különleges bányaterületként szabályozott 0104/4 hrsz-ú telek, melynek teljes területe 4,67 ha – tehát nagyobb, mint az átsorolandó 2,03 ha-os telek - erdőterületbe kerül átsorolásra.

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§-a rendelkezik a 9. melléklet szerint.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TERV SZERINTI BA ÉRTÉKE

S.sz.	Hatályos területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1.	Általános mezőgazdasági terület - szántó (Má)	0111/3 a) b)	2,03	3,7	7,511
2.	Különleges bánya terület (KÜ-b)*	0104/4	4,7	0,1	0,47
Összesen					7,981

A VÁLTOZÁSOK TERVEZETT TERV SZERINTI BA ÉRTÉKE

S.sz.	Hatályos területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1.	Különleges beépítésre nem szánt terület, kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En1)	0111/3 a) b)	2,03	3,2	6,496
2.	Erdőterület – védelmi (Ev)	0104/4	4,7	9	42,3
Összesen					48,796

*a 9. melléklet szerinti „22. Nyersanyag-kitermelés, nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló terület”

**a 9. melléklet szerinti „46. Kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület legalább 65%.

A fenti biológiai aktivitásérték számítás szerint a Biológiai aktivitás érték jelentősen növekszik.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás az Országos Területrendezési Tervével, illetve az Ország Szerkezeti Tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT és a MÉPtv egyéb előírásaival is.

3.3. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló **282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** szerint:

„1. § (1) E rendelet célja

- az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
- a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,
- a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
- a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
- a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és
- a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.”

„2. § E rendelet alkalmazásában

„6. települési zöldfelület: a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;

7. települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása: a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;

8. települési zöldinfrastruktúra elem: a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó

- vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a fasor, közkert, közpark, magánkertek, vízfolyás és állóvíz, valamint
- egyéb, a településtervezési zöldinfrastruktúra munkarésében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek, amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.

(2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:

- az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,

- b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,
- c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
- d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.

(2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.

(3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.”

„9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egyházi növénykiültetés is beleértendő.”

A 0111/3 hrsz-ú telek a) és b) alrészletének Má1 övezetből Kb-En1* övezetbe sorolt része – bár elsődlegesen az alállomás eltolása miatti kiszolgáló infrastruktúrának (út, kerítés, övások, oszlopok) ad helyet – maradéktalanul megfelel a zöldinfrastruktúra rendelet elvárásainak:

- **Többszintű védelem és takarás:** Az érintett területen a rendeletben előírt 6 méter széles tájhonos cserjesáv és az alállomást közvetlenül körülvevő 3 méter széles, lépcsőzetes cserjesáv együttesen biztosítja a terület táji integrációját. Ez a zöldfelületi rendszer párologtató és árnyékoló felületével eleget tesz az egészségvédelmi és klimatikus céloknak.
- **Vízvisszatartás és csapadékkezelés:** Az új területen kialakítandó övások nem csupán műszaki elem, hanem a zöldinfrastruktúra részeként alkalmas a szélsőséges mennyiségű csapadék helyben tartására és fokozatos visszavezetésére, teljesítve a rendelet 3. § (2) b) pontját (anyagi javak védelme).
- **Talajfedettség és biológiai aktivitás:** Az út és az alállomás műszaki építményei közötti fennmaradó, burkolatlan felületeket a 9. § (1) bekezdésével összhangban állandó növénytakaróval (füvesítéssel) kell borítani. Ez biztosítja a talaj védelmét és a biológiai sokféleség fenntartását még az ipari jellegű funkció mellett is.
- **Kiegyenlített ellátottság:** A 2 hektáros mezőgazdasági terület bevonásával járó változást ellensúlyozza a 0104/4 hrsz-ú beerdősült terület erdőművelésbe vétele, amely az ökológiai hálózat folytonosságát és a település zöldinfrastruktúra-értékének növelését szolgálja.

Összefoglalva: a 0111/3 hrsz-ú terület bevonásával és az alállomás korrekciójával tervezett műszaki infrastruktúra (út, kerítés, övások) a többszintű tájhonos cserjesávok és a jelentős vízvisszatartó kapacitású zöldített övások révén nemcsak technológiai fejlesztés, hanem a rendeleti előírásoknak maradéktalanul megfelelő, aktív ökoszisztéma-szolgáltatásokat nyújtó zöldinfrastruktúra-elemként jön létre.

FELJEGYZÉS

Nyirád 0111/3 hrsz-ú területére vonatkozó Településrendezési eszközök módosításához készült Telepítési tanulmányterv tartalmáról

A Bárdosi Andrea vezető településtervező (Város és Ház Bt: névjegyzéki szám: TT/1 01-4073) a Nyirád 0111/3 hrsz ingatlanra vonatkozó Telepítési Tanulmánytervet a vonatkozó, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 19.§ alapján és a 7. melléklete szerinti tartalommal készítette el.

Főépítési véleményem szerint a Telepítési tanulmányterv a HÉSZ módosítás előkészítéséhez és megalapozásához a szükséges mértékben tartalmazza 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti munkarészeket.

Nyirád, 2026. április 07.



Szabó Dániel
főépítész

