

HIRDETMÉNY

Ezúton tájékoztatom a Tisztelt Lakosságot és az Ingatlantulajdonosokat, hogy Nyirád külterületén a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte az Vulcano Solar Kft a Deáki puszta térségében, a 0107/13 hrsz-ú telekre vonatkozóan.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása előtt *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerint **Telepítési Tanulmánytervet kell készíteni és azt a partnereknek véleményezésre közzé kell tenni.**

A véleményezést követően kerül az önkormányzat Képviselő-testülete elé a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése.

Telepítési Tanulmányterv feladata a 0107/13 hrsz-ú területen 3x50 MW/200 MWh teljesítményű villamosenergia tároló elhelyezésének biztosítása, a hatályos tervi különleges terület – bánya elnevezésű Kb jelű övezet középső részén „K-En” jelű „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület”-be történő átsorolásával. A volt bányászati terület keleti és nyugati végét erdőterületbe szükséges átsorolni

A módosítás részletes bemutatását **a mellékelt Telepítési Tanulmányterv** foglalja össze

A Telepítési Tanulmányterv Nyirád honlapján tekinthető meg.

A Tanulmánytervvel kapcsolatosan észrevételeket tehetnek.

A "Partnerségi vélemény" tárgyú véleményeket e-mailen a Polgármesterhez címezve a polgarmester@nyirad.hu címre kérjük megküldeni.

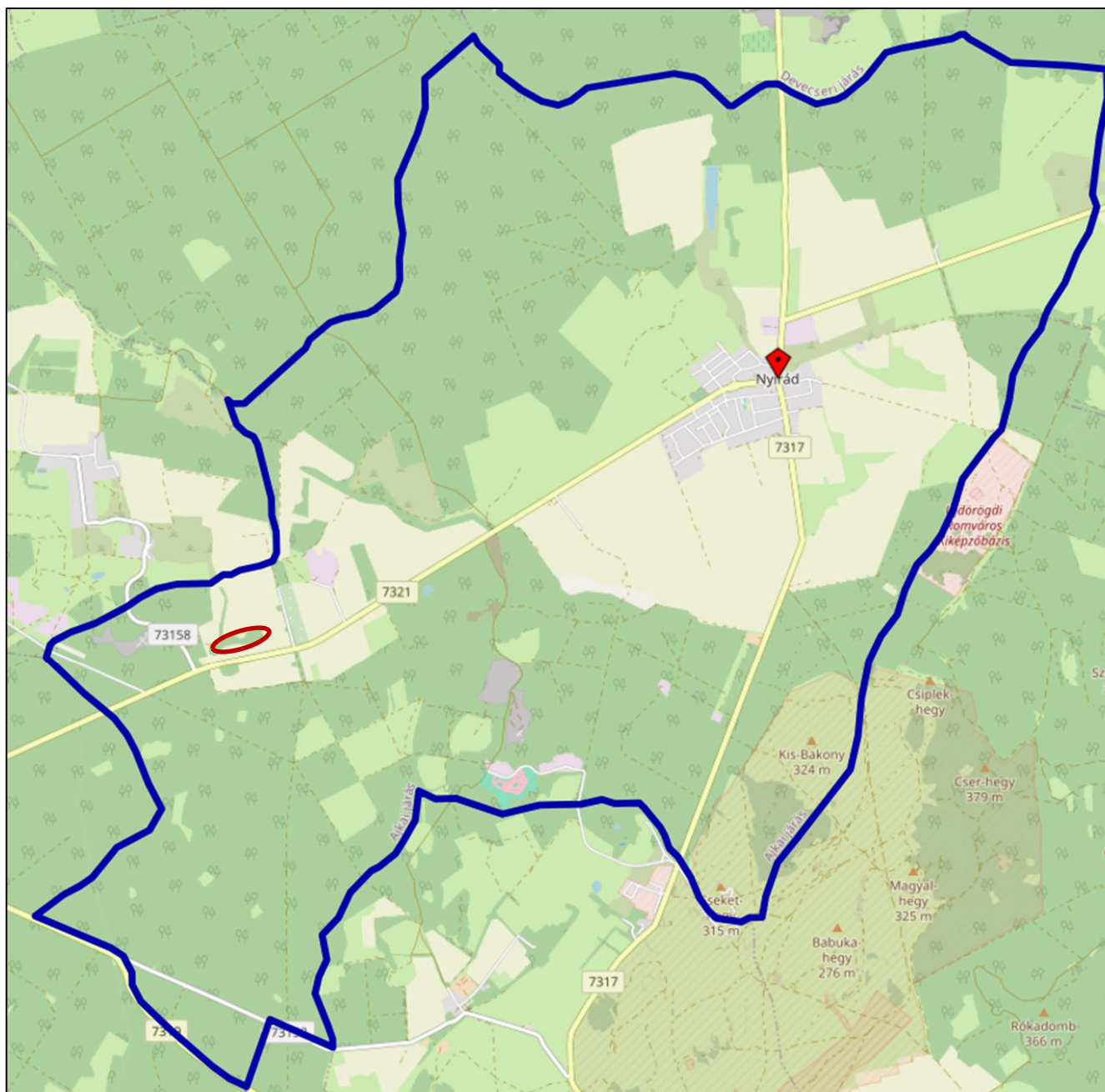
A Partnerségi vélemények **beküldésének határideje 15 nap, azaz 2026. szeptember 23.**

Nyirád, 2026. szeptember 09.

Molnárné Budai Angelika
polgármester

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

NYIRÁD KÜLTERÜLET 0107/13 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

NYIRÁD KÜLTERÜLET 0107/13 HRSZ-Ú TELEKRE 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	Város és Ház Bt.
Bárdosi György	Város és Ház Bt.

**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Lázár Tibor	Környezetterv Kft
-------------	-------------------

Közlekedés, közmű:

Nagy Szabolcs	Pannónia Tervstúdió Bt
---------------	------------------------

Munkatárs:

Kolláth Krisztina	Város és Ház Bt.
-------------------	------------------

Főépítész: Szabó Dániel

Budapest, 2026. szeptember

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	3
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	12
2.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	18
2.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	20
<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	23
2.6. Beépítési terv	28
3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK-I FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ	29
3.1. A telepítési tanulmányterv Taliándörögd község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	29
3.2. A területrendezési tervekkel való összhang teljesülése	29
3.3. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése	30

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Tervi előzmények

A Vulcano Solar Kft (Fejlesztő) napelemes kiserőművet létesít a külterület 0182/1, 0182/7, 0201/18 és 0201/20 hrsz-ú területein. A 400/35 kV-os alállomás és kapcsolóállomás Nyirád Deáki pusztá településrészén a 0124/2 hrsz-ú területen létesül. A 2x 50 MW teljesítmény alatti kiserőmű Nyirád hatályos Településrendezési tervébe történő beillesztése érdekében 2024-ben készült módosítás, melynek keretében a fent felsorolt hrsz-ú területeken kijelölésre került 128 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 tervi előzményekben említett erőművekhez szükséges energiatárolókat a fejlesztő Deákipusztá 0124/2 hrsz-ú telken elhelyezendő alállomás területétől délnyugatra, a 0107/13 hrsz-ú területen kívánja elhelyezni. A 3x50 MW/200 MWh teljesítményű villamosenergia tároló az ezzel kapcsolatos előzetes szakmai egyeztetések során tisztázott feltételek alapján, a hatályos tervi különleges terület – bánya elnevezésű Kb jelű övezet középső részén kerülne elhelyezésre, azonban a bánya besorolású terület az energiatárolók elhelyezésére nem megfelelő, így szükséges a területet más különleges területi kategóriába átsorolni. A javasolt terület „K-En” jelű „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület”, mely az energiatárolók és a kapcsolódó berendezések elhelyezésére szolgál. A volt bányászati terület keleti és nyugati végét – a később kifejtendő szempontok miatt erdőterületbe szükséges átsorolni

Jelen Telepítési Tanulmányterv feladata tehát a fentiek alapján a 0107/13 hrsz-ú telek egy részének erdőterületbe, másik részének különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület K-En övezetbe sorolása. Szükséges a terület megközelítésének biztosítása is.

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 építészettről 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 kötelezettségről.

(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.§ fogalom meghatározása és 19.§-a szabályozza.

„2.§ fogalom meghatározás:

„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** érdekében készült.

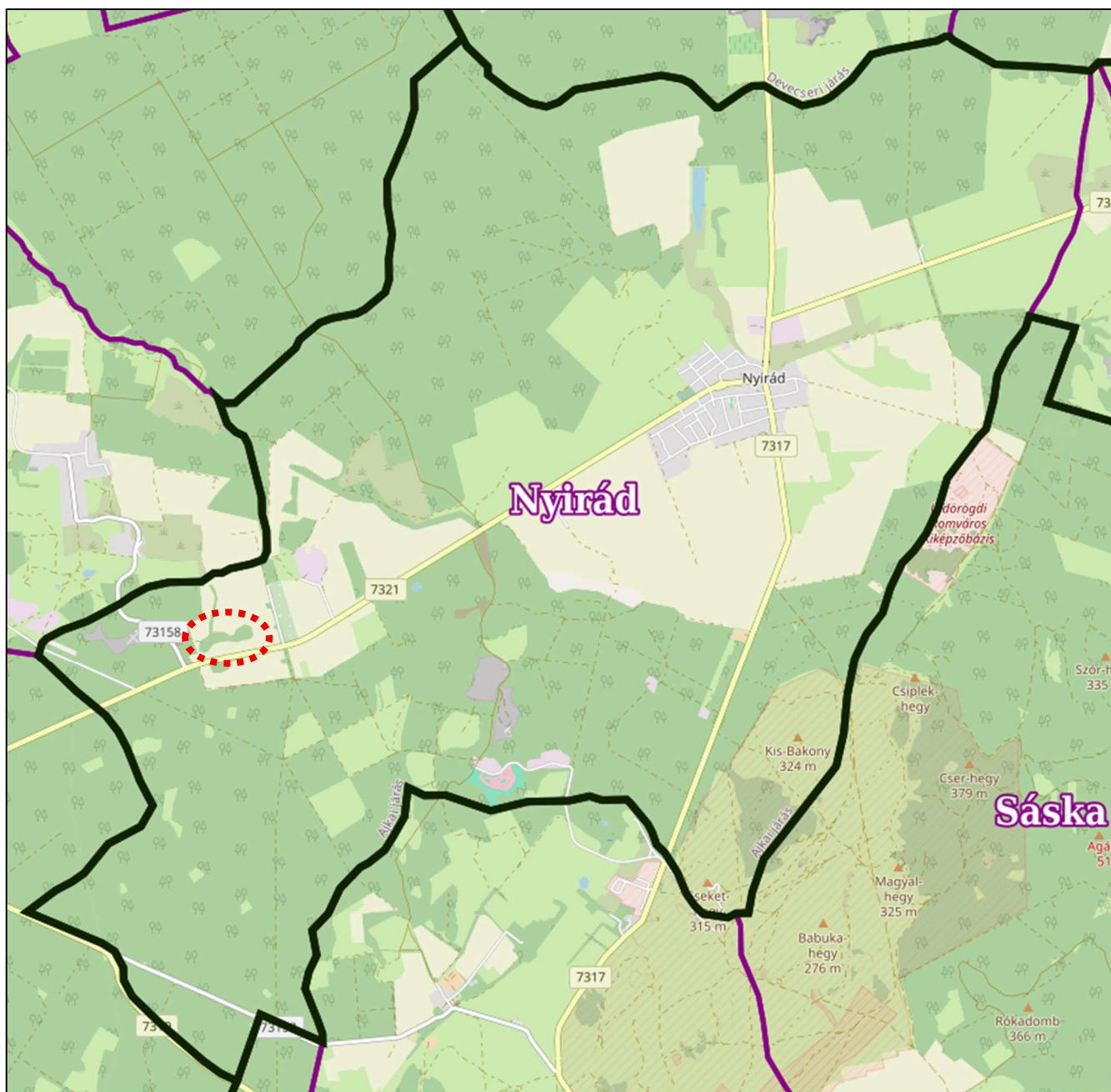
Jelen telepítési tanulmánytervben Nyirád Településszerkezeti tervi javaslata, a Helyi Építési Szabályzat módosításának koncepció szintű rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre kerül.

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 belterülettől délnyugatra található Deákipuszta településrészén, a 7321 sz. Nyirád-Sümeg összekötő út északi oldalán. A tervezési terület a 0107/13 hrsz-ú telek illetve az út és a 0107/13 hrsz-ú telek közötti 0107/12 hrsz-ú telek területe, melyen a jelenlegi kialakult megközelítést szolgáló út található.

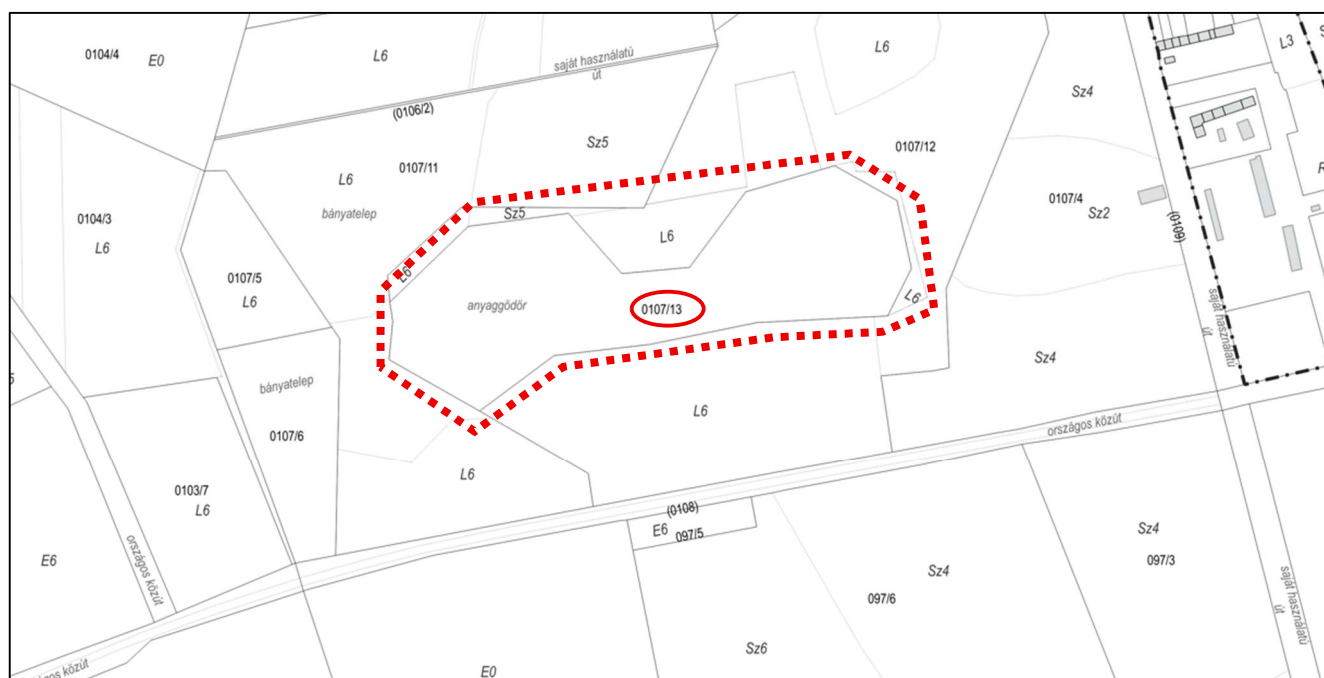


A módosítás elhelyezkedése a település területén
(Forrás: © [OpenStreetMap](#) közreműködők)

Helyrajzi szám	Tulajdonos	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület (ha,m²)
0107/13	Nyírád Község Önkormányzat	kivett, agyaggödör	-	5,8590



Az érintett ingatlan alaptérképi megjelenése az alábbi:



VÁROS ÉS HÁZ BT – 2026. SZEPTEMBER



A 0107/13 hrsz-ú telek megközelítése a 0107/12 hrsz-ú telken keresztül a 7321 sz. Nyirád -Sümegeg összekötő út felől



A 0107/13 hrsz-ú telek megközelítése a 0107/12 hrsz-ú telken keresztül a 7321 sz. Nyirád -Sümegeg összekötő út felől



A 0107/12 hrsz-ú telken meglévő „kitaposott” út az 7321 sz. összekötő út felé



A 0107/12 hrsz-ú telken meglévő „kitaposott” út a 0107/13 hrsz-ú telek felé (az egykori bányaterület útja)



A telek keleti részén fekvő, részben beerdősült gödör



A telek nyugati részén fekvő, részben beerdősült domb



A telek energiatárolók elhelyezésére alkalmas területe

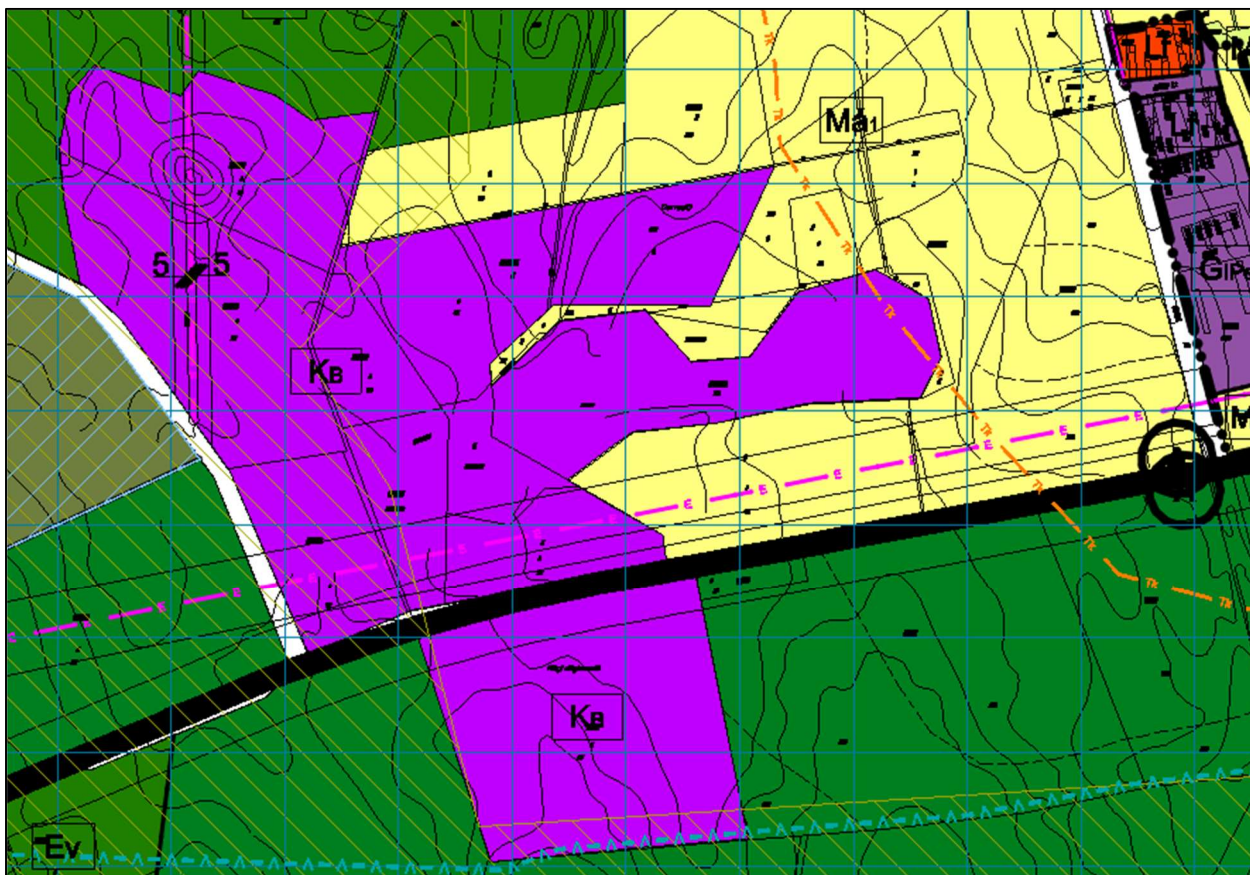
2.1.2. A tervezési terület – hatályos szabályozása

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 Településszerkezeti Terv a módosítással érintett területet **különleges bányaterületbe** (beépítésre szánt terület) sorolja a tőle nyugatra lévő területekkel együtt, északra, keletre és délre azonban általános mezőgazdasági területbe sorolt területek veszik körül.

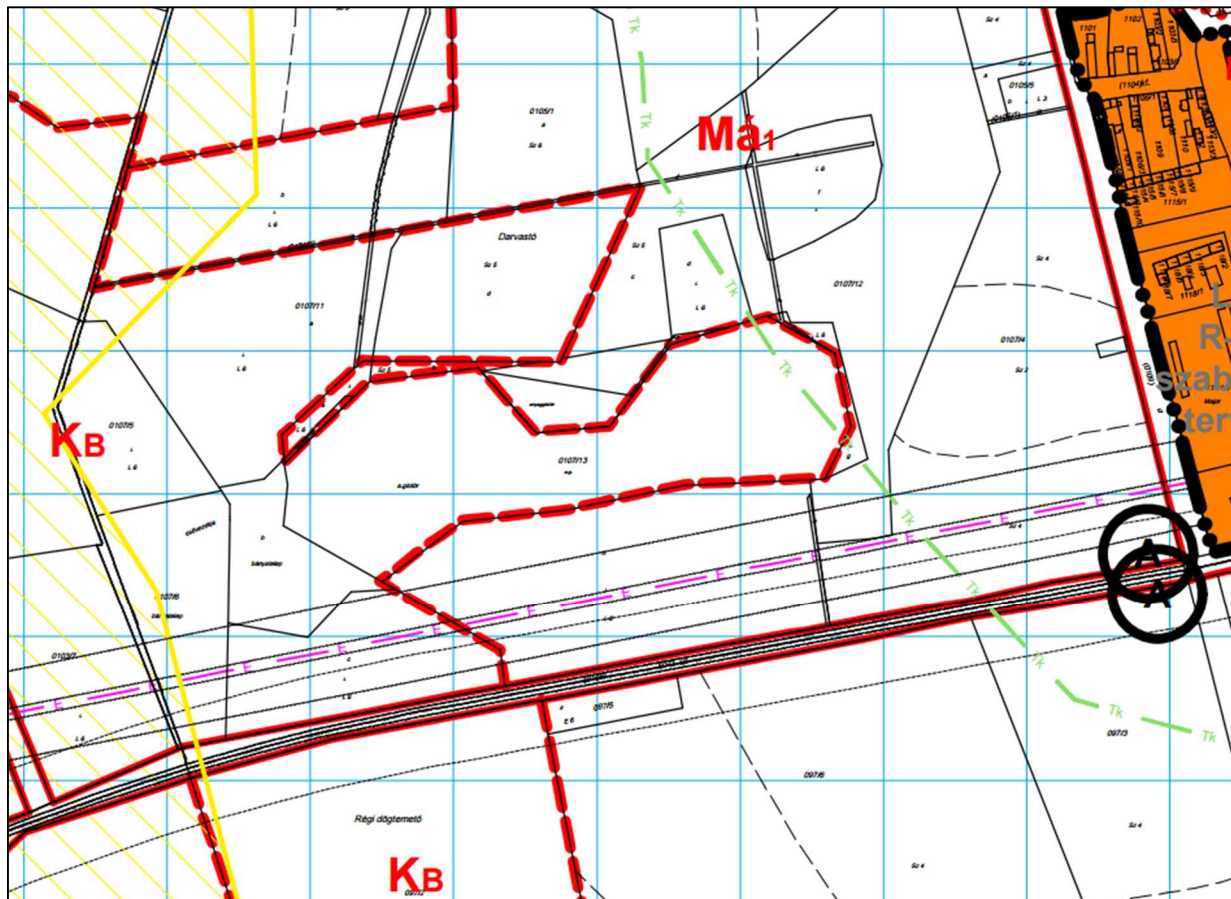


Hatályos Településszerkezeti terv részlet

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 0107/13 hrsz-ú terület, több telekkel együttesen **KB** övezetbe sorolta. Akörülvevő területek **Má1** övezetbe tartoznak. A telek csaknem teljes területe Tájképvédelmi területtel is érintett.



Hatályos Szabályozási terv részlet részlet

A HÉSZ Különleges területre vonatkozó előírásait a 13.§ tartalmazza:

„13. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(3) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:

- **KTE** övezeti jelű temető terület,

- **KB** övezeti jelű bányászati terület,

- **KT** övezeti jelű turisztikai terület, - **KHT** övezeti jelű honvédelmi terület, - **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület.

(4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.

(5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el: - előkert mértéke minimum 5,0 méter,

- oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,

- a hátsókert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.

(6) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:”

KB. jelű bánya terület	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	nincs kikötés
Kialakítható telek szélessége	nincs kikötés
Megengedett legnagyobb beépítettség	K – 10 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K – 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 12,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40 %
Az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el	

Nyirád Község Önkormányzat Képviselő-testületének a **településkép védelméről szóló 2/2018. (II.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR)** 1. melléklete szerint a településképi szempontból meghatározó területek közül a módosítással érintett telek bányaterületbe került besorolásra.

A TKR a bányaterületre vonatkozó településképi követelményeit a 16.§ (3) és (4) bekezdése tartalmazza, melyek az alábbiak:

„16.§

(3) *Bányaterületen az építmények a technológiai igényeknek megfelelő kialakítással helyezhetők el, esztétikai kikötés nélkül. Az építmények kialakításánál nagy figyelmet kell fordítani a fenntarthatóságra, valamint a felhasznált anyagok újrahasznosíthatóságára.*

(4) *A Bányaterületen elhelyezett építmények vizuális eltakarása véget a be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét, továbbá a beültetési kötelezettséggel érintett területeket 16/18 törzs körméretű fákkal fásítva, parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani, a telekhatárok mentén legalább egy fasort kell telepíteni.”*

A bányaterület településképi követelményei a módosítás esetében nem relevánsak, mivel a területen beépítés nem történik. Az egyéb zöldfelületi előírások megfelelőek lehetnek a jelen módosítás takarási követelményeinek is.

2.2. Fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Fejlesztő Nyirád külterület északi részén 2x 50 MW, Pusztamiske területén 50 MW teljesítmény alatti kiserőművet tervez megvalósítani. A naperőművek Nyirád területén a 0182/1, 0182/7, 0201/18, 0201/20 hrsz-ú területeken valósulnak meg.

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

A szükséges alállomás és kapcsolóállomások Deákipusztai térségében a Nyirád-Sümeg összekötő út északi felén, a 0124/2 hrsz-ú telken kerül kialakításra. (A MAVIR Zrt irányelveinek és elvárásainak figyelembevételével történt további tervezésnél az alállomás nyugati irányban kissé eltolódik a 0113/a) és b) alrészlet területére, emiatt a Kb-En1* övezet kiegészítésére van szükség – párhuzamosan külön településrendezési eszközök módosításával).

A 0107/13 hrsz-ú telken kizárólag 3x50 MW/200 MWh teljesítményű villamosenergia tárolót szeretne a Fejlesztő elhelyezni. Az előzetes egyeztetések során tisztázásra kerültek a fejlesztéssel kapcsolatos elvárások a Veszprém Vármegyei Állami főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, Természetvédelmi osztály és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága részéről, mely szervezetekkel a Fejlesztő képviselői személyes egyeztetésen vettek részt 2026 június 10-én.

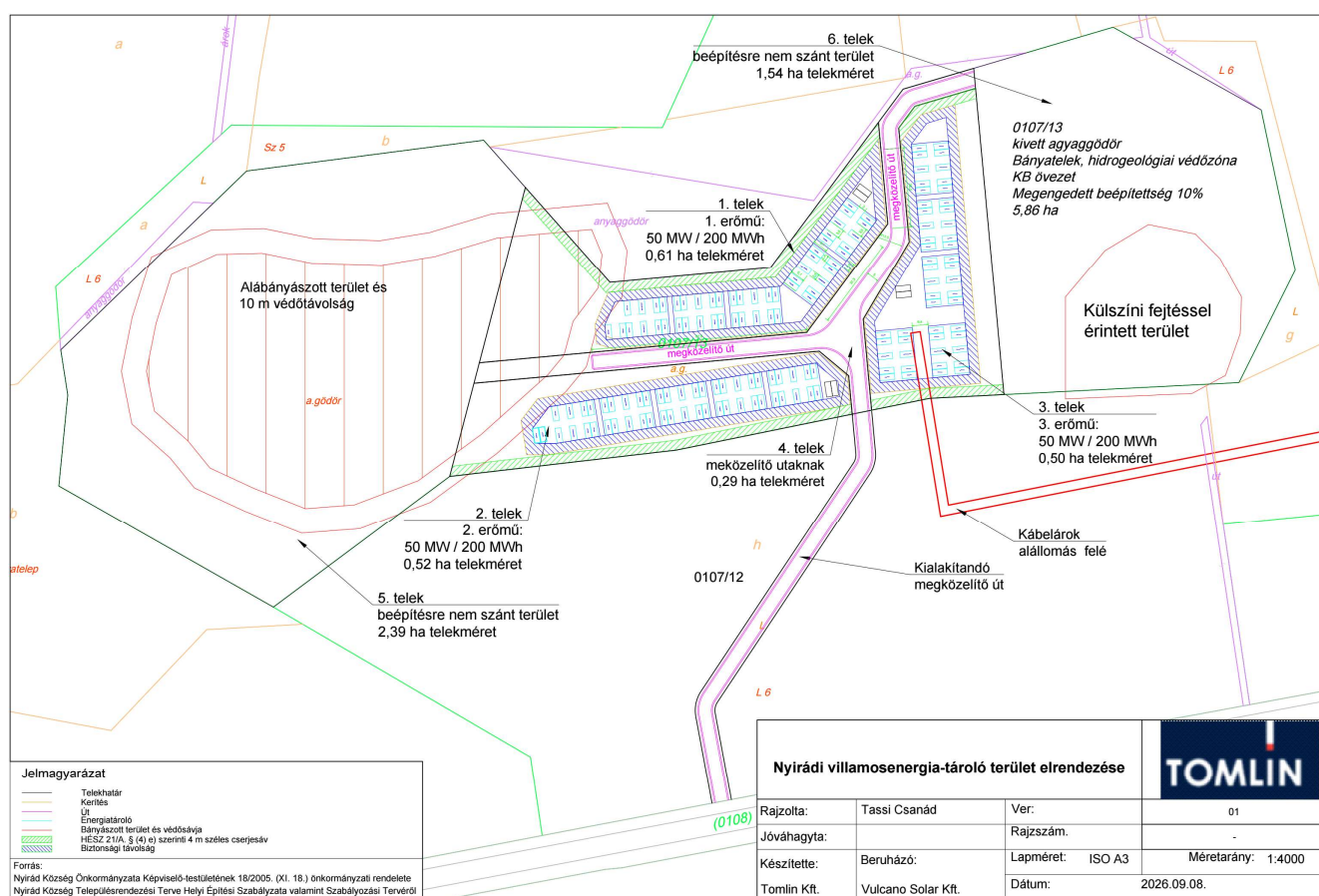
Az egyeztetésen az alábbi szempontok lettek rögzítve:

- Biotikai felmérés készül, mivel a bánya területén értékes, védett fajok megjelenéséről vannak információk
- Az energiatárolók tájbaillesztése érdekében az út felől védőfásítás és takarónövényzet kialakítása szükséges, a tárolók egyes blokkjai között további takarónövényzet is kialakul a lehetőségeknek megfelelően, melyekről tájbaillesztési dokumentáció készül.

- A HÉSZ módosítása során a terület középső 1/3 részén a megengedett legnagyobb beépítettség 10%-ról legfeljebb 15%-ra növekedhet, de a Fejlesztő jelezte, hogy a megengedett beépítettség további növelése kompaktabb elrendezést és nagyobb érintetlenül hagyott területeket eredményezhet. A rajz ennek való megfeleltetése gyártói egyeztetéssel támogatva folyamatban van
- A visszamaradó keleti és nyugati területrészek beépítésre nem szánt övezetbe soroltatják és telekalakítás során leválasztásra kerülnek a központi területről, külön telkeként.
- A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) az egymás melletti telkeken elhelyezett erőművi egységek teljesítményét összeszámolja, így a telepített egységeket (150 MW) egy erőműként kezeli három kiserőmű (3x50 MW) helyett, amire más engedélyeztetési szabályok vonatkoznak.

A 2026 szeptember 4-én kapott információk szerint a biotikai felmérés szeptember közepére várható, így a településrendezési eszközök módosításánál már figyelembe vehető.

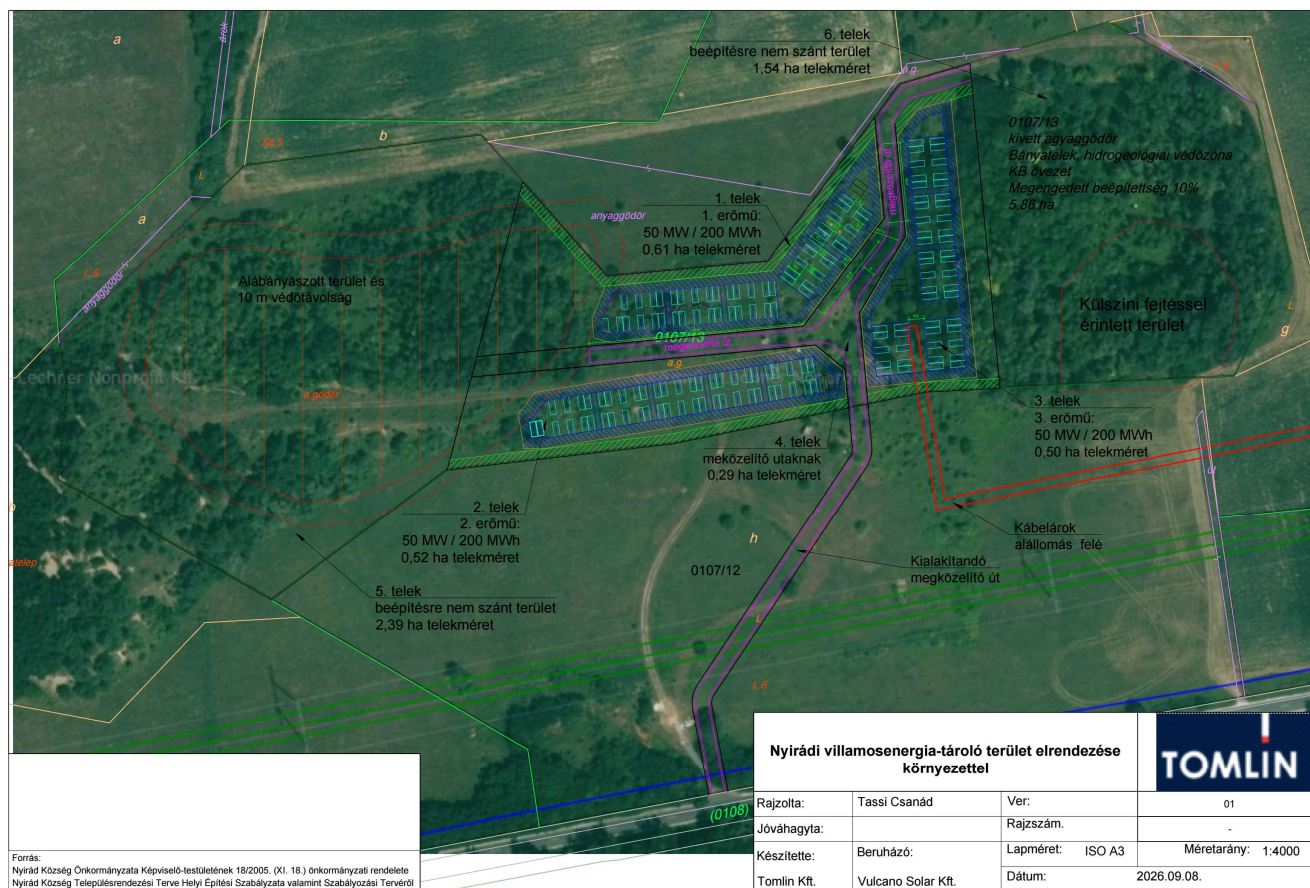
Előzetes Vizsgálati Dokumentáció is készül, ez kb. október elején készül el, ennek a vizsgálati anyag is elvileg felhasználható lesz a településrendezési eszközök véleményezésénél.



A tároló átnézeti rajza (Fejlesztőtől kapott adatszolgáltatás 2026 szeptember 08.-i állapot)

A fenti frissített elrendezési rajz szerint a teljes 3 x 50 MW / 200 MWh fejlesztési koncepció három önálló akkumulátoros energiatároló telekre (BESS-telek, BESS = Battery Energy Storage System) tagolódik, amelyeket a 0107/13 hrsz.-on belül külön, 4. számú, megközelítő utak és ingatlanjogi elválasztás céljára kijelölt telek kapcsol össze.

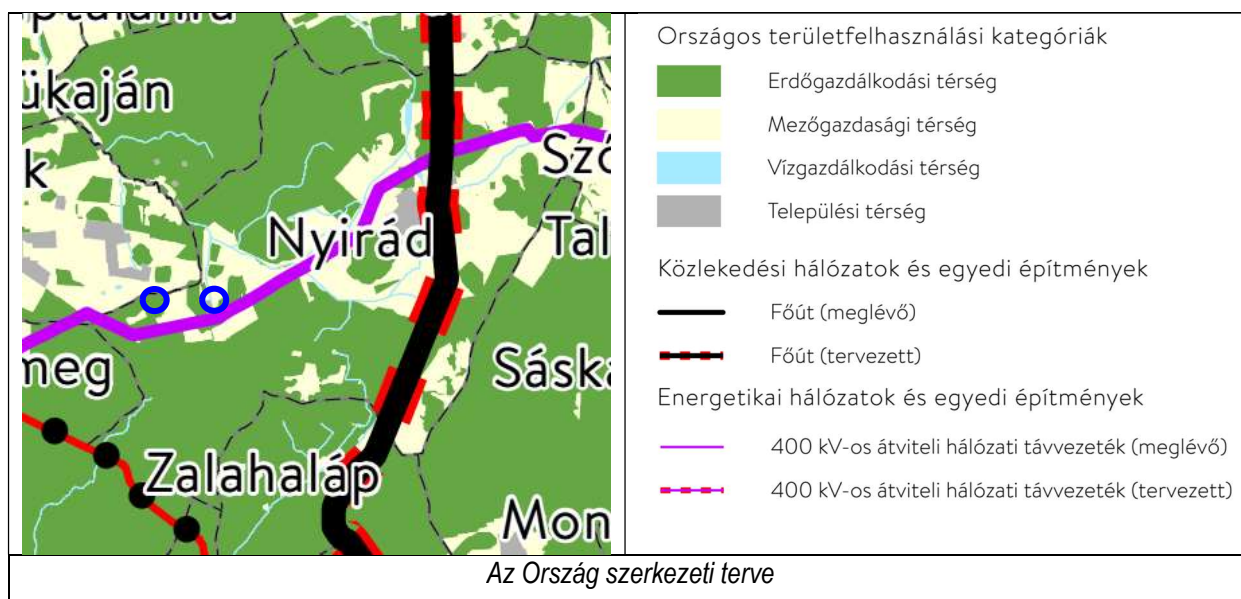
A telephely külső megközelítését a 0107/12 hrsz.-ú szomszédos ingatlan telekalakításával létrehozandó, a tulajdonos tulajdonában maradó, közforgalom elől el nem zárt magánúttal tervezik biztosítani a Nyrád-Sümegeg összekötő út (0108 hrsz) felől. A külső megközelítő magánút tervezett szélessége 8,00 m.



A tároló átnézeti rajza a környezettel (Fejlesztőtől kapott adatszolgáltatás 2026 szeptember 08.-i állapot)

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 **mezőgazdasági térségben** található. A települést átszelő 400kV-os átviteli hálózati távvezeték a Nyirád-Sümeg 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	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	-	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
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.

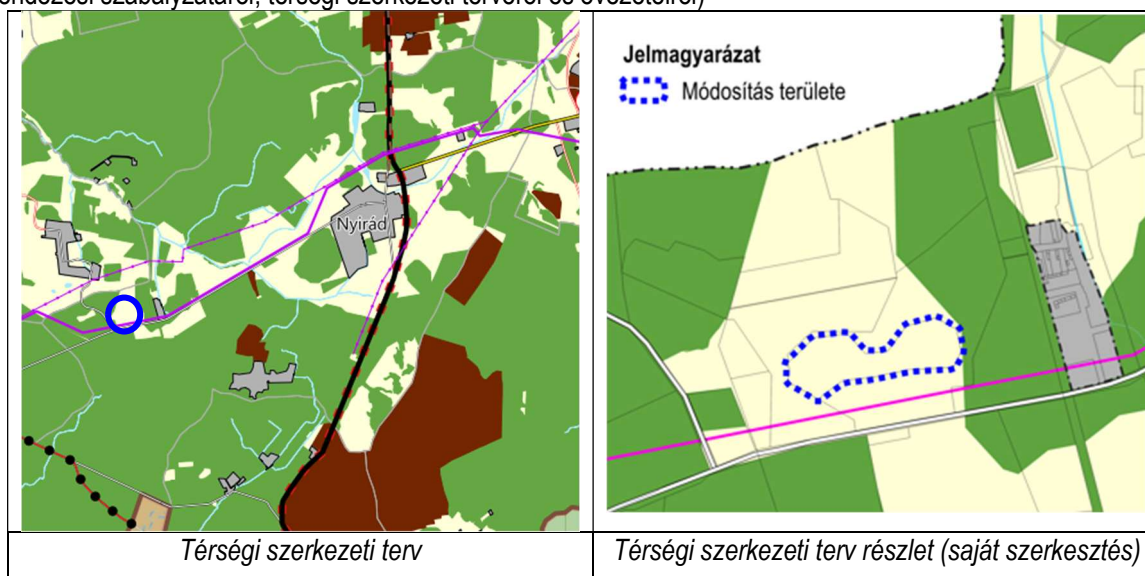
Az érintett országos övezetek:

A MATrT **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 **Tájképvédelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) 4. §-a vonatkozik, melynek előírásai miatt is az energiatárolók elhelyezésére Tájbaillesztési dokumentáció készül.

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)



Térségi területfelhasználási kategóriák		Közeledési hálózatok és egyedi építmények	
	Erdőgazdálkodási térség	Meglévő Tervezett	Főút
	Mezőgazdasági térség		Mellékút
	Vízgazdálkodási térség		Országos kerékpárút
	Települési térség		Térségi kerékpárút
	Sajátos területfelhasználású térség	Egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények	
		Meglévő Tervezett	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
			Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
			Földgázszállító vezeték
			Földgázelosztó vezeték

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 **mezőgazdasági 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;

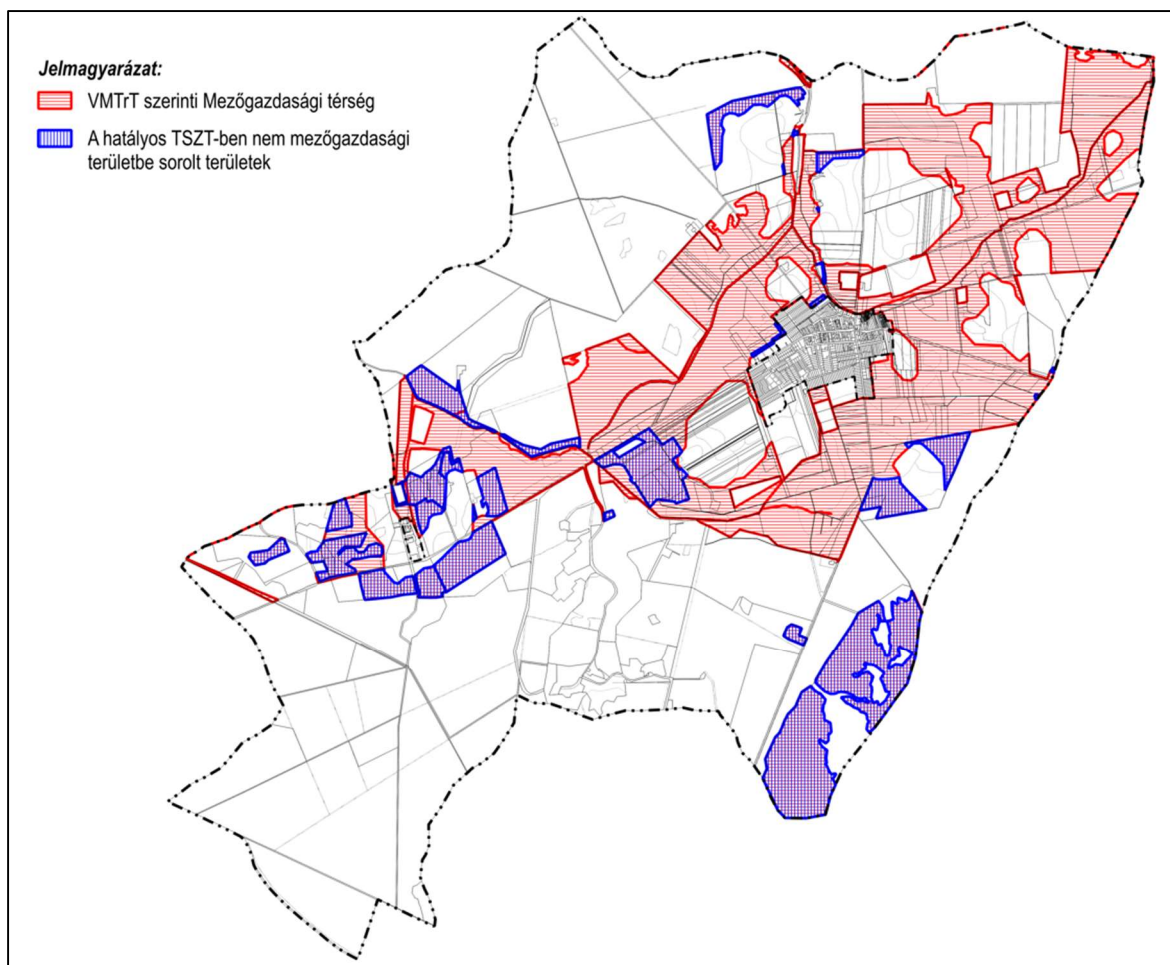
b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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;”

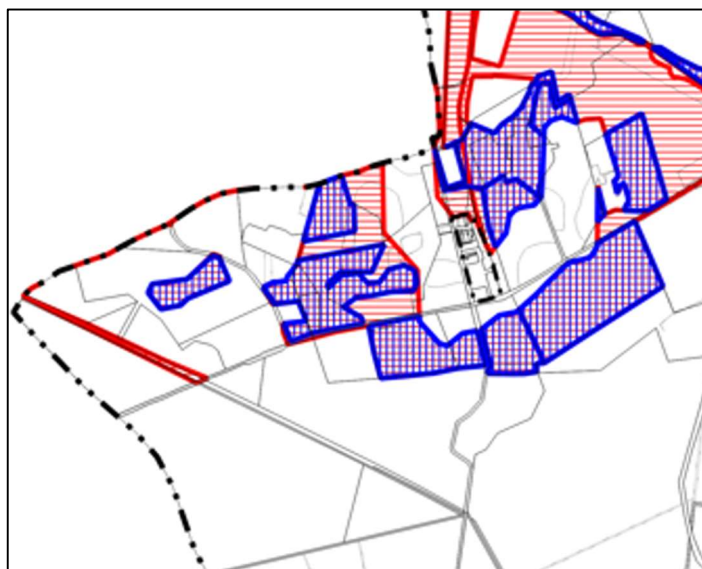
A **Mezőgazdasági térségnek** a 75 %-át kell igazolni, hogy az erdőgazdálkodási területben marad. Azonban szükséges megvizsgálni azt is, hogy a hatályos tervben kijelölt mezőgazdasági területek mennyire feleltethető meg a hatályos megyei terv mezőgazdasági térségének.

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, mely következtében a mezőgazdasági területbe sorolt területek aránya 76,8 %, tehát megfelel a vonatkozó előírásnak. A különbség 32,13 ha, melybe beletartozik a jelen 0107/13 hrsz-ú telek területe is (5,86 ha). A módosítás következtében az arány nem változik.

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 mezőgazdasági térség nagyított részlete

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 pufferterületének övezete (3.1.)	Igen	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Erdők övezete (3.3)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	Igen	-
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	Igen	Igen
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 mezőgazdasági térségbe tartozik, országos övezetek (Vízminőség-védelmi terület övezete, Honvédelmi és katonai célú terület 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

Közlekedés, közmű és hírközlési vizsgálat, javaslat

A területet és térségét a 7321 sz. kis forgalmú összekötő úrtól egy útfestéssel és burkolat szélesítéssel kialakított útsatlakozás tárja fel, amely a 0107/13 hrsz.-ú telket körbe ölelő 0107/12 hrsz.-en keresztül vezet. A forgalom a keskeny földúton minimális, a mező-, és erdőgazdálkodáshoz kötődik.



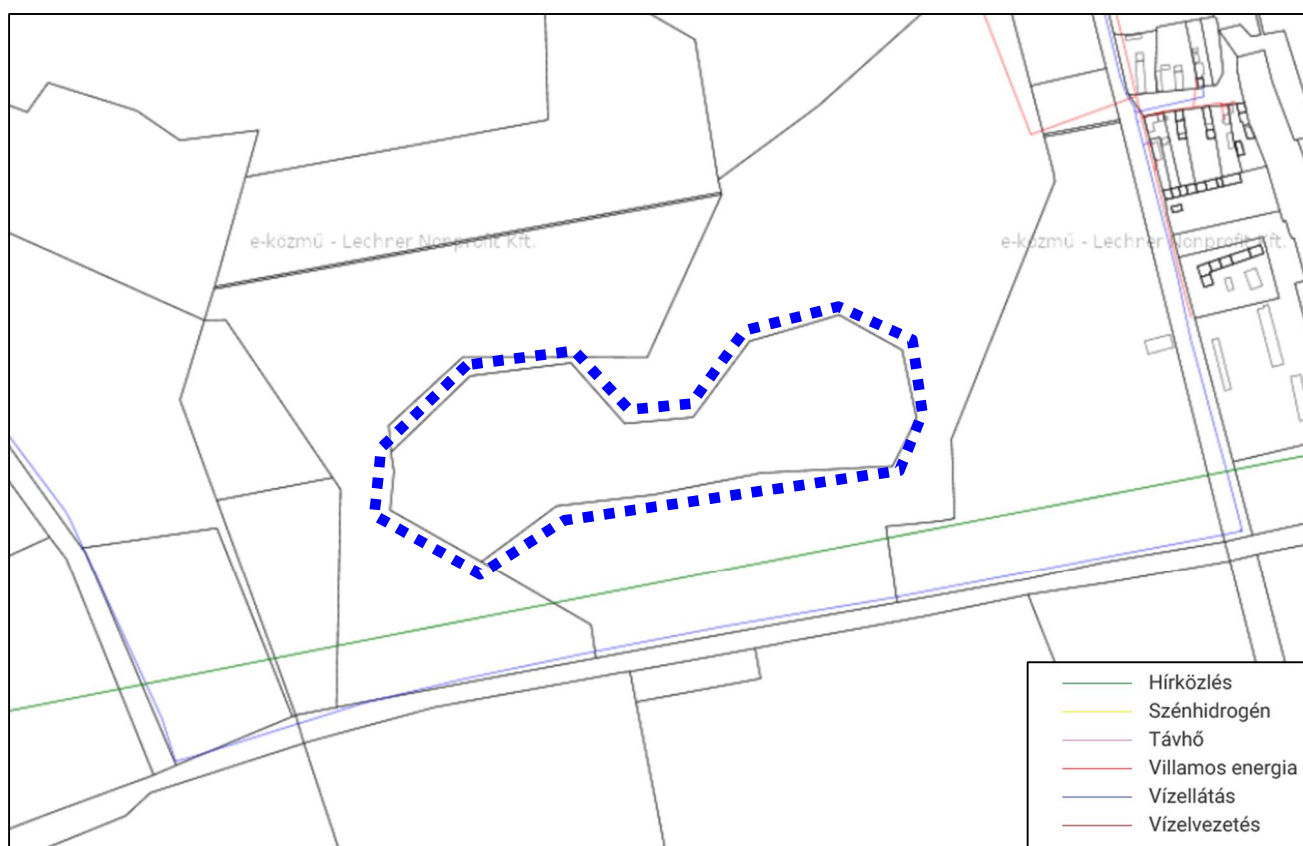
A tervezett állapotban a 0107/13 hrsz. telek több telekre osztott lenne, központi részén egy kétágú (magán)út telekkel, amely 0107/12 hrsz.-en lévő földút 0107/13 hrsz.-hez meglévő érkezési helyén csatlakozna. A 0107/13 hrsz.-ú telek két szélső részén lévő új telek a korábbi jelentősebb bányászati érintettség miatt nem kerülne felhasználásra, de az új (magán)út telek környezetében létrehozandó három kisebb telken elektromos erőmű jönne létre a településrendezési munkarészben leírtak

szerint. A 0107/12 hrsz.-en történő megközelítés, illetve a meglévő útcsatlakozás az építési forgalom, az üzemi forgalom és a 7321 sz. út távlati alacsony forgalma mellett is elfogadható. A belső (magán)út telekszélességét 8,0 m-ben javasoljuk megállapítani, amelyen az útpálya, vízvezetés kialakítható, havaria esetén is biztonságos használattal, a közforgalom elől elzárt magánút besorolás megfelelő. A 0107/12 hrsz.-en a belső út kialakítás elfogadható, de minimum szolgálat jogi rendezése javasolt és az útpályát fejleszteni szükséges, annak nyomvonala is korrigálható a közúti útcsatlakozás a 0107/13 hrsz. elérése között. Javasolt min. 5,0 m széles, lehetőleg szilárd burkolatú kialakítás, szerencsés lenne önálló (közforgalom elől el nem zárt) magánút telek létrehozása, amely praktikusán szintén kb. 8,0 m szélességet jelentene. A magánutak közterületre átsorolása (vagy akként történő kialakítása) elfogadható, nagyobb telekszélességre akkor sincs szükség. A tervezett módosítás során a település fő közlekedési rendszere nem változik, lokális, kismértékű beavatkozásról van szó.

A terület jelenleg közművesítetlen, de a közút mellett ivóvíz gerincvezeték, illetve 22 kV-os légkábel vezet a terület mentén. A közút menti sávban halad a 400 kV-os távvezeték.

A csapadékvizek telken belüli elhelyezéséről (szikkasztás) a tervezett állapotban lehet és kell gondolkodni.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, érdemi új igényeket nem jelentenek. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, **a hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.



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

Humáninfrastruktúra

Az energiatárolók 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 konténerek, inverterek, transzformátorok alapzajt bocsátanak ki, de mivel a tervezett energiatárolók elhelyezésére szolgáló terület lakóterületektől min. 400 m távolságra esik (Deákipusztá kihalóban lévő lakótelkei) illetve 4600 m-re Nyirád belterületi lakóterületeitől, ezért a helyi lakosságra kedvezőtlen hatással nem lesz.

A tervezett hasznosítás a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet.

A módosítás termőföldet annyiban érint, hogy a 0107/13 hrsz-ú telek megközelítésére szolgáló út legelő művelési ágú (6. minőségű) területen kerül kialakításra.

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, azonban lakóépület legközelebb Deákipusztán van, több mint 400 m-re a tárolóktól, ezért zavaró hatás nem várható.

A módosítással érintett területen a tervezett működés normál üzemelés esetén a felszíni és felszín alatti vizekre várhatóan nem gyakorol terhelő hatást.

A módosítással érintett területen a tevékenység közben veszélyes hulladékok nem keletkeznek. Amennyiben kiszolgáló épület is létesül és 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 belterülethől 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.

Az MVM rendelet által kihirdetett tájképvédelmi övezet érinti a módosítás területét, szinte teljes mértékben, csak az erdőterületbe sorolt keleti rész egy kis része nem érintett tájképvédelmi területtel, ezért a tájképi szempontokra figyelemmel kell lenni. Ez a közút felőli oldalon, valamint az energiatároló telkek körül külső takarást jelent tájhonos növényállománnyal illetve amennyiben lehetséges, a tárolók közötti zöldfelületeken is teljes értékű, tájhonos növényzetet kell telepíteni.

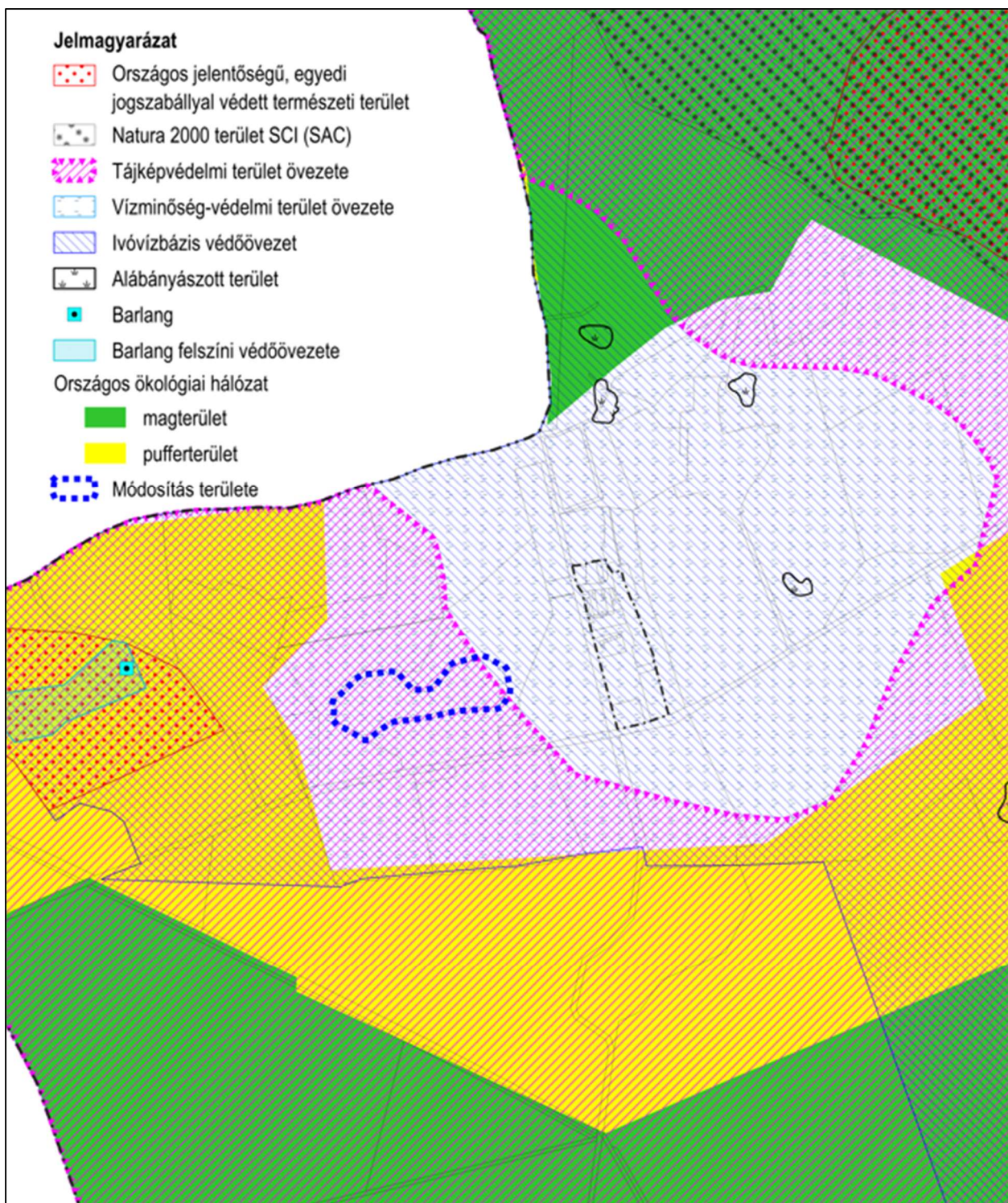
A tervezett területfelhasználáshoz hasonló területfelhasználás a hatályos tervben **„Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület”**, melynek Kb-En és KbEn1* övezetére vonatkozólag a hatályos HÉSZ 21/A.§ (4) bekezdés e) pontja tartalmazza az alábbiakat:

„e) Alállomás és az energiatárolók tájbaillesztése minden oldalról körülhatároló, többféle fajból, min. 3 méter szélességben és lépcsőzetesen kialakított tájhonos cserjesáv alkalmazásával történjen.

f) Az övezetek területére tájbaillesztési dokumentáció készítenendő.

Az energiatároló blokkok takarását itt is biztosítani kell, min. 3 m-es takarónövényzet kialakításával. Ezenkívül elvárás lehet az állami főépítész részéről az út felől fasor kialakítása is, tehát a telek déli határán szélesebb zöldsáv kialakítása lenne szükséges. Rendszeres gondozást nem igénylő, takarásra alkalmas, tájhonos cserjefajok kiválasztása szükséges. Az állami főépítési illetve természetvédelmi elvárások a településrendezési eszközök I. ütemében, azaz a környezeti értékelés szükségességének egyeztetése során tisztázható.

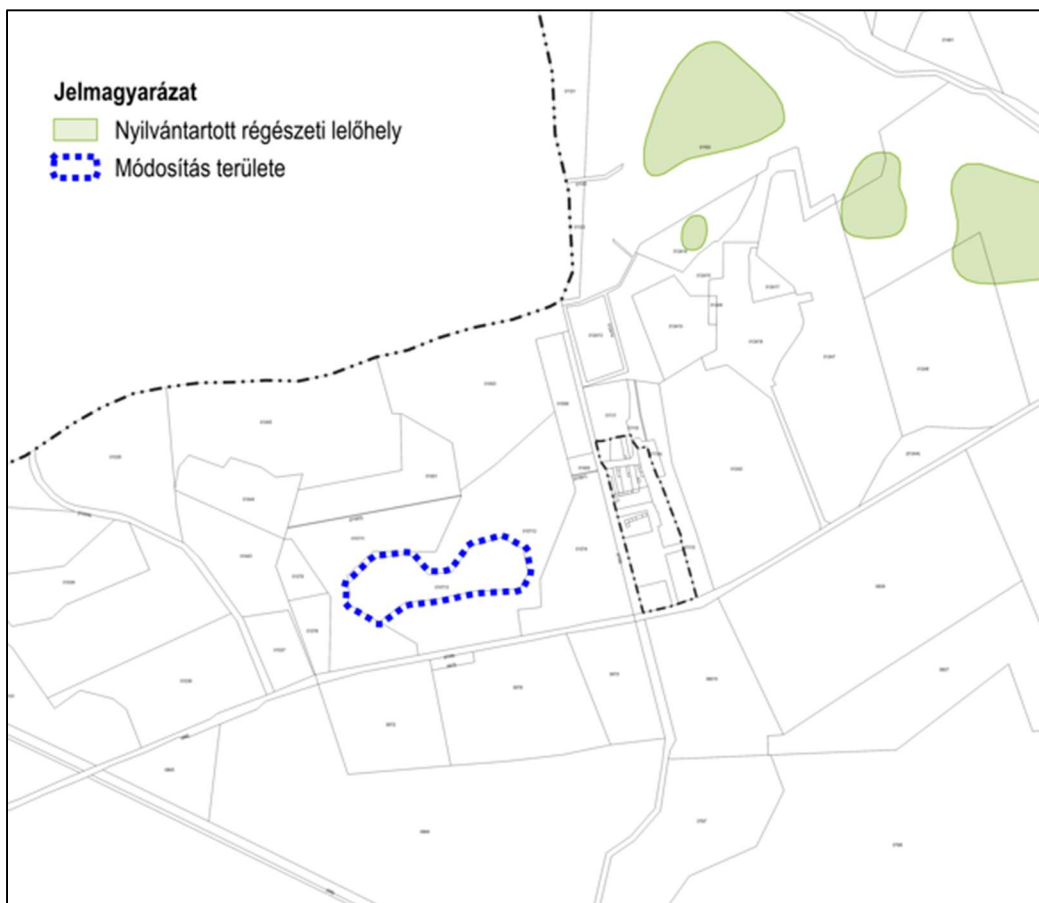
Az energiatároló blokkok közötti – állami főépítész által javasolt – takaró növényzetként kevésbé sűrű cserjeszigetek képzelhetők el, melyek gyökérzete az energiatárolók összeköttetéseit nem zavarja.



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 – az állami főépítéssel egyeztetettek szerint - a 0107/13 hrsz-ú telek középső részét (összesen 1,93 ha) a **különleges beépítésre szánt területen belül megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területbe kell átsorolni**. Az átsorolás azért lényeges, mert a bányaterület alapvető rendeltetése a bánya lenne és valójában a bányaművelés a területen már megszűnt, a bányaterületi besorolás nem helytálló.

A telek keleti és nyugati telekrésze beépítésre szánt különleges bányaterületből **védelmi célú erdőterületbe kerül átsorolásra**. A tervezett telekosztás alapján a keleti oldalon kialakítandó erdőterület 2,39 ha, a nyugati oldalán lévő erdőterület 1,54 ha területű, mely összesen 3,93 ha erdőterület kialakítását jelenti.

A Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet is módosítani szükséges.

A **Szabályozási terv módosítása** során az érintett telekrész KB jelű különleges bányaterület építési övezetből különleges beépítésre szánt megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területbe, K-En építési övezetbe kerül.

A hatályos HÉSZ ilyen területfelhasználást nem tartalmaz, csak **beépítésre nem szánt** különleges megújuló energia hasznosításának céljára szolgáló területet.

A tervezett hasznosítás annyiban azonban más, - amellett, hogy ez esetben beépítésre szánt területről van szó - hogy itt **megújuló energiaforrás, azaz napelem, naperőmű nem kerül elhelyezésre**, de annak üzemeltetéséhez szükséges építmények illetve kifejezetten a megújuló energiaforrásból származó villamos energia tárolását szolgáló berendezés igen. Ez utóbbi konkrétan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) új fogalommagyarázatából ered:

„93. *megújuló energiaforrás műtárgya*: olyan helyhez kötött berendezés, amely megújuló energiaforrásból villamos energia termelését és tárolását szolgálja. „

A hatályos HÉSZ-ben lévő **Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület** előírásai a következők:

Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület¹² (Kb-En)

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 telepítendőek 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 tekintendőek, 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 fajból, min. 3 méter szélességben és lépcsőzetesen kialakított tájhoros cserjesáv alkalmazásával történjen,

f) Az övezetek területére tájbaillesztési dokumentáció készítenő.

A HÉSZ-ben új építési övezetként kell beilleszteni a **Különleges beépítésre szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület** K-En jelű övezetet és az arra vonatkozó előírásokat a 13.§ előírásai közé.

Kiegészül ill. módosul a 13.§ (3) bekezdés az alábbiak szerint:

„(3) **Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:**

- a) KTE jelű temető terület,
- b) KB jelű bánya terület,
- c) KTT jelű turisztikai terület,
- d) KHT jelű honvédelmi terület,
- e) KSP jelű sport, szabadidő terület,
- f) **K-En jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület”**

A 13.§ (6) bekezdése tartalmazza a beépítési paramétereket, azonban külön bekezdésként javasoljuk használni a K-En építési övezetre vonatkozó előírásokat a következők szerint:

„(6) A K-En építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) Az építési övezetben megújuló energiaforrásból származó villamos energia tárolását szolgáló berendezések - energiatárolók, valamint az ezek üzemeltetéséhez kapcsolódó kiszolgáló épületek, létesítmények helyezhetők el.
- b) Az energiatárolók tájbaillesztése érdekében a külső telekhatárokon, min. 3 méter szélességben és lépcsőzetesen kialakított tájhoros cserjesáv telepítendő, a telkek belső részén szabadon maradó területein – ahol műszaki akadályokba nem ütközik – cserjés növényzettel fedett zöldfelületszigetek alakítandók ki.
- c) A területre tájbaillesztési dokumentáció készítenő.
- d) A területen az a) pont szerinti épületek szabadonállóan, legfeljebb 10 % beépítési mértékkel és 4,0 m építménymagassággal/párkánymagassággal helyezhetők el, az épület legmagasabb pontja 6,0 m.
- e) A legkisebb zöldfelület mértéke 40 %, melyet legalább kétszintes növényzettel kell eltelepíteni.
- f) a K-En övezetben a telkek kialakítható legkisebb mérete 5000 m².

Itt fontos megjegyeznünk, hogy az energiatárolók elhelyezésére vonatkozóan jelen telepítési tanulmányterv készítője szakmai véleményt kért az illetékes **Közlekedési és Beruházási Minisztérium Területi tervezésért és Építésügyi Igazgatásért felelős Helyettes Államtitkártól. A szakmai vélemény kérésben erre a konkrét területre a következő kérdésfeltevés történt:**

„Egy napelemes beruházó egy már rekultivált Különleges bányaterületbe sorolt telkek egy részén szeretne – az állami főépítéssel egyeztetve Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területre módosítva a besorolást - energiatárolókat elhelyezni, már kijelölt napelemparkhoz és alállomáshoz kapcsolódóan. Tehát a telken csak energiatárolók (és a hozzá tartozó berendezések) kerülnének elhelyezésre. Ez a terület jelenleg beépítésre szánt különleges terület mivel a hatályos HÉSZ készítése idején nem volt még különleges beépítésre nem szánt terület, 10 % a beépítettség. Épület nem kerül elhelyezésre.

A TÉKA szerinti módosítás alkalmazhatóságával kapcsolatban az eljárás során eltérő jogértelmezések merültek fel, különösen abban a kérdésben, hogy a TÉKA fogalomrendszerének alkalmazása esetén szükséges-e az érintett építési övezetek általános szabályainak felülvizsgálata akkor is, ha az övezeti paraméterek nem változnak

A célunk mindenképpen az, hogy az energiatárolók elhelyezését ne a beépítettség növelésével tegyük lehetővé, de az egyéb szempontokat (növényzettel történő takarás, kijelölt hely, védőtávolságok stb.) természetesen figyelembe véve.

Kérjük szíves állásfoglalásukat abban, hogy jogszerűnek tekinthető-e a TÉKA fogalomrendszerének alkalmazásával olyan HÉSZ-módosítás lefolytatása, amelynek célja kizárólag a megújuló energiaforrás műtárgyának minősülő energiatárolók elhelyezésének szabályozása, ezért az érintett építési övezetek beépítési paramétereinek megváltoztatása nem szükséges.

Álláspontunk szerint azért, mert egy építési övezetben, vagy övezetben energiatárolók elhelyezését is lehetővé tesszük, nem kell a beépítési paramétereket TÉKA szerinti fogalmakra cserélni.

Szeretnénk annak megerősítését is, hogy a TÉKA 448/2025. (XII.29.) kormányrendelettel módosításával bevezetett rendelkezések célja a megújuló energiaforrás műtárgyának minősülő energiatárolók településrendezési szempontból egyértelműbb és rugalmasabb elhelyezhetőségének biztosítása volt-e, a helyi szabályozás lehetőségének fenntartása mellett.

Tekintettel arra, hogy az energiatárolók telepítésére irányuló kérelmek várhatóan egyre nagyobb számban jelennek meg a településrendezési eljárásokban, szakmai véleményük nemcsak a jelen ügyben, hanem az egységes jogalkalmazás szempontjából is kiemelt jelentőségű lehet.”

A szakmai vélemény 2026. szeptember 2-án érkezett meg dr. Ujfalusi Zoltán Tamás főosztályvezető aláírásával.

A levél lényegi része (mely részben másik ügyre is vonatkozik)

„A jogalkalmazók tapasztalata szerint a megújuló energiaforrásból villamos energiát termelő erőművek nélkülözhetetlen elemeivé váltak az akkumulátoros energiatárolók, mára a megújuló energiatermelési rendszer részét képezik, ezért a jogalkotó indokoltnak látta annak egyértelműsítését, hogy **a megújuló energia tárolását szolgáló műtárgyak minden tekintetben azonos szabályozás alá esnek a megújuló energiaforrás műtárgyával.** Az előbbi cél érdekében került kiegészítésre az egyes építésügyi és területrendezési tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 448/2025. (XII. 29.) Korm. rendelettel a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 5. § 93. pontjában foglalt megújuló energiaforrás műtárgy fogalma az energiatárolási funkcióval. Szakmai véleményem szerint **helytálló az a jogértelmezés, amely szerint a megújuló energiaforrás műtárgya nem épület, hanem műtárgy, ezért összhangban a TÉKA 5. § 145. pontjával a telek terepszint feletti beépített területébe nem kell beszámítani.**

Tájékoztatásod szerint az önkormányzat a TÉKA 135. § (5) bekezdés szerinti határozatban rögzítette, hogy a településrendezési eszközeit a TÉKA I–V. Fejezetében, valamint az 1–6. mellékletében foglaltaknak megfelelően módosítja. Tekintettel arra, hogy a TÉKA 135. § (5) bekezdése szerint „ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani”, ezért **alkalmazni kell a TÉKA 40. § (3) bekezdés f) pontját, amely szerint „valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – ha jogszabály másként nem rendelkezik – elhelyezhetők: f) a szélerőmű, szélerőmű park kivételével, az (5) bekezdésben foglaltak betartása mellett a megújuló energiaforrás műtárgya, amely használata során az építési övezetben, övezetben az elhelyezhető rendeltetéseknek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.**” Az előbbi rendelkezés alapján tehát a tárgyi esetben amennyiben az energiatároló a használata során az elhelyezhető rendeltetéseknek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, akkor a levezetben említett Gép-e, Gksz illetve **különleges beépítésre szánt bányaterület** építési övezetekben elhelyezhető azzal, hogy kizárólag a módosítással érintett rendelkezéseket kell a TÉKA-ban foglaltaknak megfelelően módosítani. Álláspontom szerint amennyiben a beépítési határértékek – amely a TÉKA 5. § 17. pontja szerint a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékének, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékének, a zöldfelület megengedett legkisebb mértékének, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékének, a megengedett szintszámnak és az előírt utcai légtérarányának a gyűjtőfogalma – nem változnak, akkor nem szükséges azok módosítása.”

A fenti szakmai vélemény értelmében marad a K-En övezetben a 10 %-os beépítési mérték és a településrendezési eszközök módosítását TÉKA alapján javasoljuk lefolytatni, ami alapján a fentiek szerint az energiatárolók műtárgyak, melyeket valójában nem kell a beépítettségbe beszámítani. Csak TÉKA alapú településrendezési eszköz módosításnál alkalmazható a fenti elv! A hatályos HÉSZ ugyanis OTÉK alapú, a módosítást a TÉKA 135.§ (1) bekezdés értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelő követelmények alapján kell elvégezni.

Az érintett telek fennmaradó része KB jelű különleges bányaterület építési övezetből Ev jelű védelmi célú erdőterület övezetbe kerül. Az erre vonatkozó szabályokat a hatályos HÉSZ 17.§-a tartalmazza kiegészítése nem szükséges.

A szabályozási terven a tervezett területfelhasználásnak megfelelően kerülnek övezethatárral leválasztásra a 0107/13 hrsz-ú telken az Ev övezetbe sorolandó telekrészek. A szabályozási terv feltünteti a telkeket megközelítő külterületi utat a 0107/12 hrsz-ú mezőgazdasági telken keresztül 8 m szélességben.

Szükséges a leválasztandó telkek megközelítésének biztosítása is. Erre az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 23/E. (1) bekezdése vonatkozik.

„23/E. (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, a zárt sorú beépítési módú beépített építési telek telekfelosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek”

A korábbi előírások alapján csak az építési telket kellett megközelíteni közúttal vagy magánúttal, de a fenti jogszabály 2015 óta a telekre is ugyanezt írja elő.

A magyar építészetről szóló 2023 évi C. törvény foglalommagyarázata alapján:

„16.§ 27. építési telek: az a telek amely,

a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,

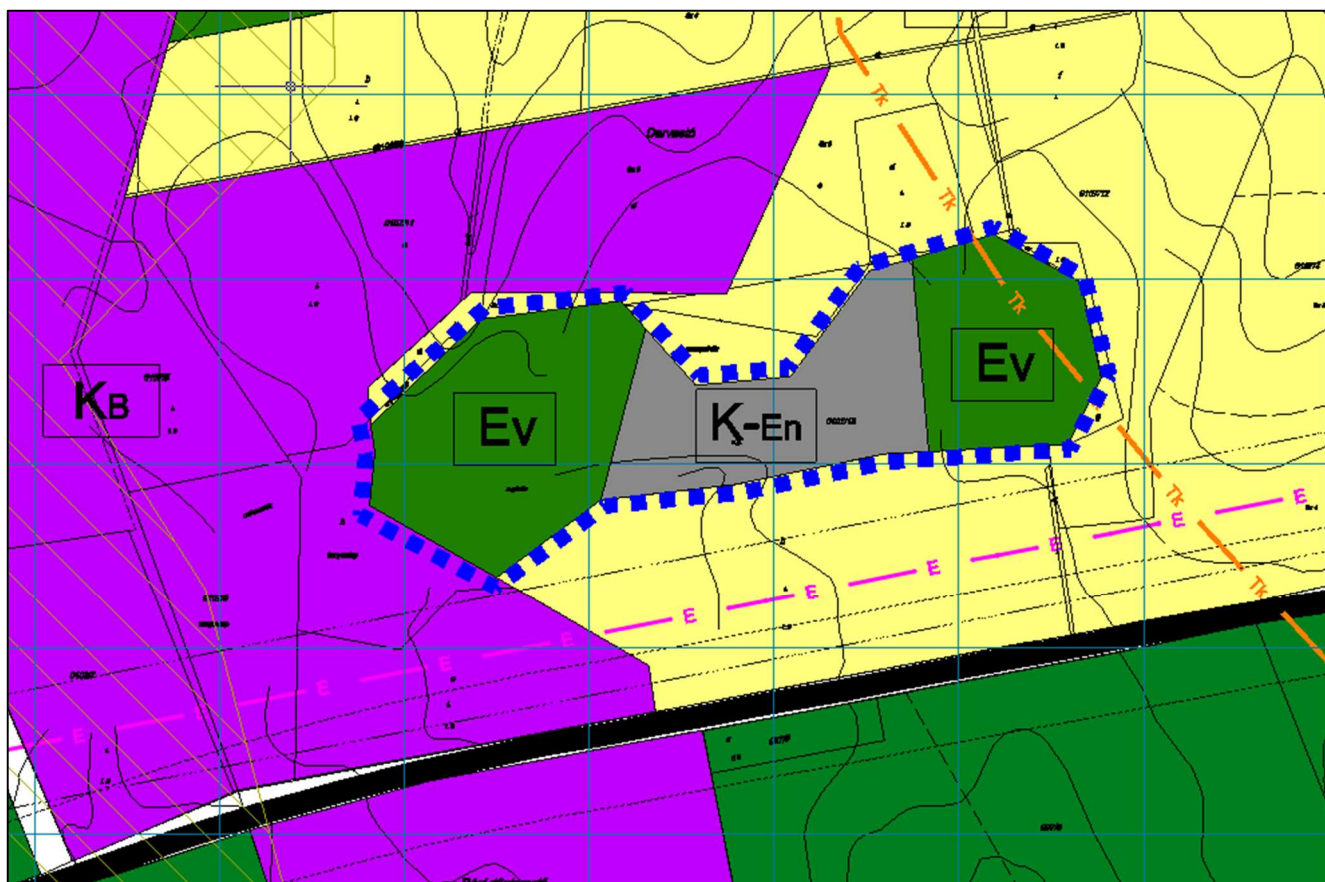
b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és

d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;”

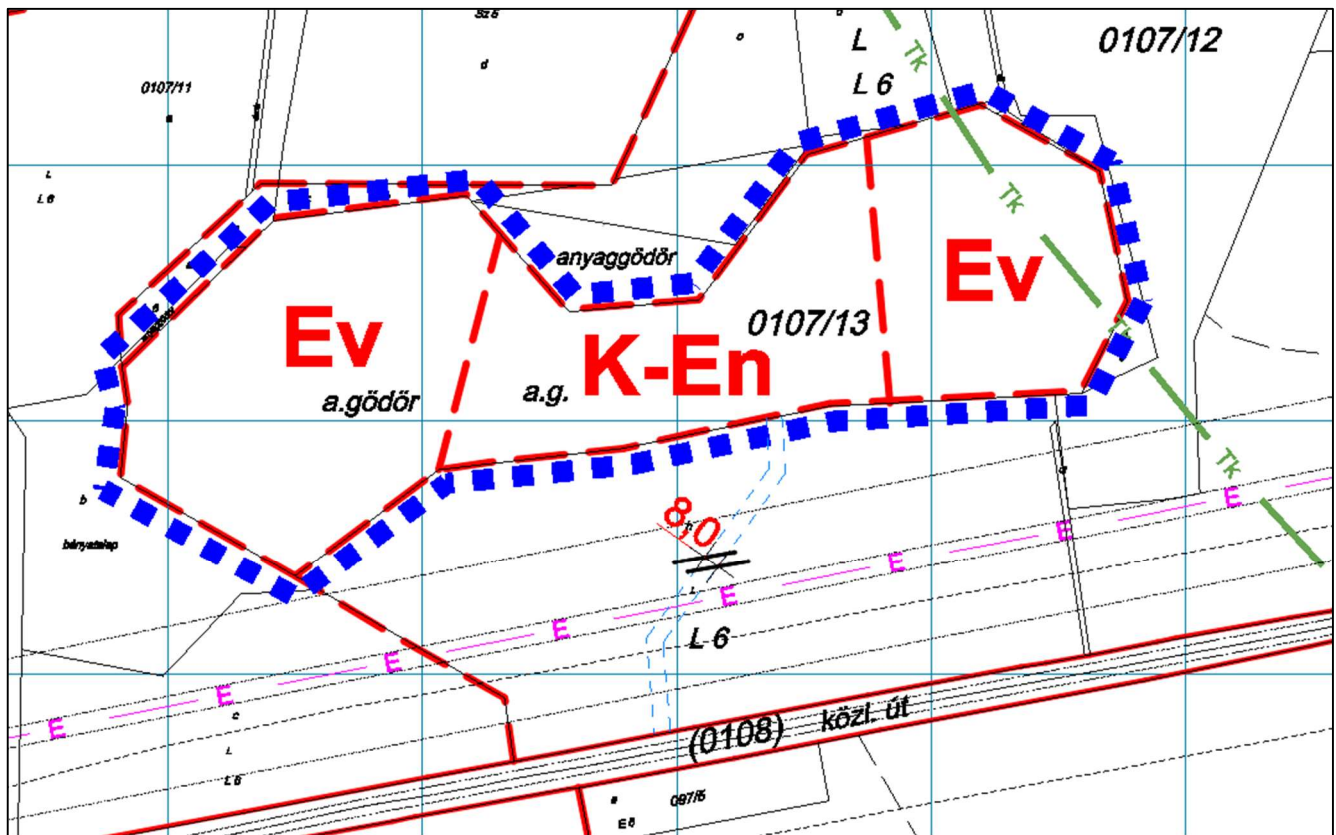
A K-En építési övezeten belül kialakítandó magánút teleméreténél a K-En építési övezetben előírt telekméretet nem kell figyelembe venni. Erre szintén a 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 23/E.§ (2) bekezdése vonatkozik:

„(2)* Magánút és közmű műtárgy elhelyezésének céljára szolgáló telek kialakítása esetében a helyi építési szabályzatban előírt építési övezet, övezet szerinti rendeltetés céljára szolgáló telek méretére vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni. A magánút kialakítása a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozhatja, a magánút közúthoz, közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz történő csatlakozását biztosítani szükséges, és a helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseit teljesíteni kell.”



A településszerkezeti terv tervezett módosítása

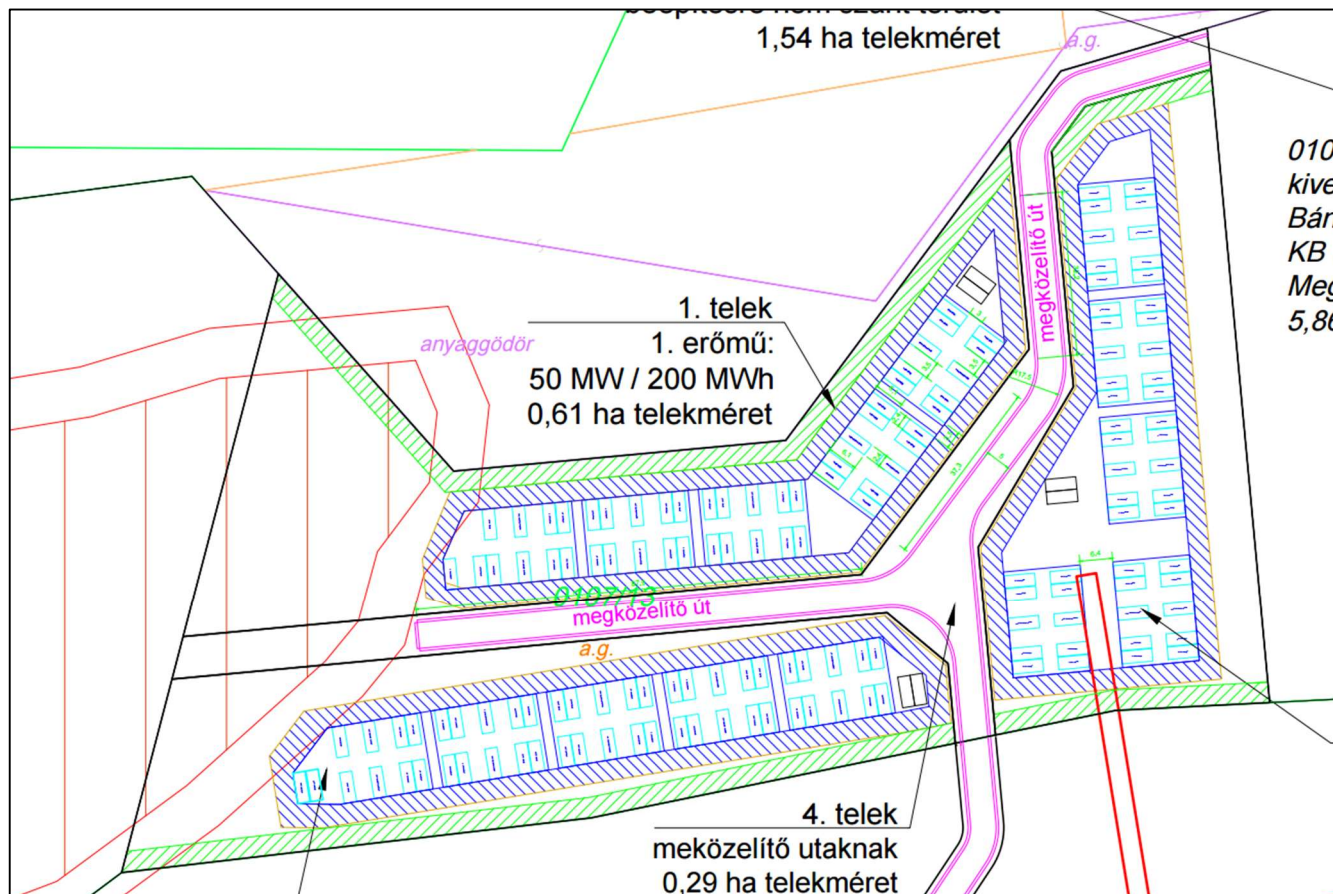
A nyugati és keleti leválasztandó telekrészt az elrendezési rajzon ábrázolt területen belüli elágazó úthálózat megközelíti. A javasolt 8 m szélességű területet megközelítő utat a szabályozási terv javasolt telekhatárral tünteti fel, mert a pontos útcsatlakozást csak geodéziai felméréssel lehet feltüntetni.



A külterületi szabályozási terv tervezett módosítása

2.6. Beépítési terv

A beépítési terv a jelen beruházás tekintetében az elrendezési rajz, mely az energiatárolók elrendezését tartalmazza. Épületek elhelyezése nem történik, de a későbbiekben is lehetséges kiszolgáló épület építése. A fejlesztést a 2.2 fejezet mutatja be részletesen, a környezettel együttes telepítési vázlat ott kerül részletezésre, itt a belső terület elrendezés kerül nagyobb léptékben bemutatásra.



Az 50 MW / 200 MWh teljesítményű energiatároló egység 10 db transzformátor konténerből, 40 db akkumulátor konténerből és 2 db kiszolgáló konténerből áll. A kapott műleírásból a kiszolgáló konténer rendeltetése nem derül ki, később tisztázandó, hogy beleszámít-e a beépítettségbe.

3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK.-I FŐÉPÍTÉSZI 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 mezőgazdasági térségbe tartozik.

Az érintett országos övezetek (OTrT)

- Vízminőség-védelmi terület,
- Tájképvédelmi terület

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 megye 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.

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.	Különleges bánya terület (KÜ-b)*	0107/13	5,86	0,1	0,586
Összesen					0,586

A VÁLTOZÁSOK TERVEZETT TERV SZERINTI BA ÉRTÉKE

S.sz.	Hatályos területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1.	Különleges beépítésre szánt terület, kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (K-En) **	0107/13	1,93	2,2	4,246
2.	Erdőterület – védelmi (Ev)	0107/13	3,93	9	35,37
Összesen					39,616

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

**a 9. melléklet szerinti „20. A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület”

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.
Egyéb előírások teljesülése

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

- a) az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
- b) a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,
- c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
- d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
- e) a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és
- f) 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

a) vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a fasor, közkert, közpark, magánkertek, vízfolyás és állóvíz, valamint

b) egyéb, a településterv 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:

a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűrővel, 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 egyényári növénykiültetés is beleértendő.”*

A tervezett módosítás a települési zöldinfrastruktúra térbeli folytonosságát nem szakítja meg, országos ökológiai hálózat és Natura 2000 terület nem érintett. A fejlesztéssel érintett központi területrészt két oldalán jelentős kiterjedésű területek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolása tervezett, továbbá az energiatárolók környezetében és az egyes blokkok között többszintű növényállomány kialakítására kerül sor. A tervezett növénytelepítés tájbaillesztési, árnyékolási, mikroklíma-javító és élőhelyi funkciót egyaránt betölthet. A növényállomány pontos kialakítását a készülő biotikai felmérés és tájbaillesztési dokumentáció figyelembevételével kell meghatározni.

FELJEGYZÉS

Nyirád 107/13 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 107/13 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. szeptember 08.



Szabó Dániel
főépítész