# Kisvárda Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési tanulmányterv

„Napelempark 2025”

Tervező:

*Labbancz András e.v.*
(C-15-4790)

2025

# Aláírólap

Településrendező tervező:

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

Tervező munkatárs:

……
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési szakértő

Ügyvezető igazgató:

……
Labbancz András

# Tartalomjegyzék

**Telepítési tanulmányterv**

*„Napelempark 2025”*

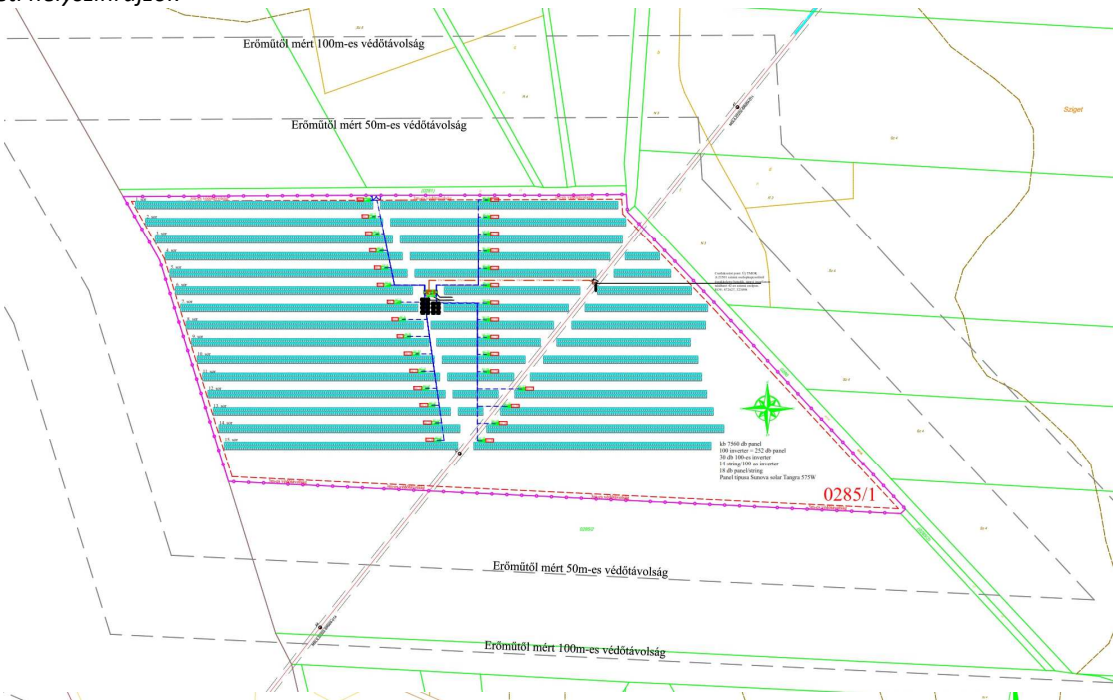
**1. ELŐZMÉNYEK 4**
1.1. A megbízás tárgya 4
1.2. A telepítési tanulmány célja 5
**2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA 8**
2.1 A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok 8
2.2. Településszerkezeti terv 10
2.3. HÉSZ és szabályozási terv 11
2.4. Védelmi és korlátozó elemek 13
2.5. Rendezési alapelvek 16
2.6. A településképi követelmények 20
**3. A NAPELEMPARK TELEPÍTÉSI TERVE 22**
**4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK 28**
4.1. Közlekedés 28
4.2. Elektromoshálózat 28
**5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI 30**
**6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE 31**
**7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA 40**
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása 40
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására 40
**8. NYILATKOZATOK 42**
**9. ÖSSZEGZÉS 44**

# 1. ELŐZMÉNYEK

## 1.1. A megbízás tárgya

A Kisvárda város közigazgatási területén, a 0285/1 hrsz-ú külterületi ingatlan egy részén (1. erőmű), valamint a 0313/18 hrsz-ú külterületi ingatlanon (2. erőmű) a beruházó (Wemont Kft.), összesen 10,71 ha kiterjedésű területén, 3-3 MW-ot meg nem haladó összteljesítményű napelemparkokat kíván kialakítani.
A közigazgatási határ (Rétközberencs) – 0281 hrsz- ú út – 0286 hrsz árok – 0311 hrsz csatorna (Csicsás (XIII.) csatorna) – 4 sz. főút (Nyíregyháza felé) – közigazgatási határ (Ajak) által határolt telektömb területrészt érintően.

*Átnézeti helyszínrajzok*



*(Forrás: Wemont Kft.)*

## 1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Kisvárda Város Önkormányzatánál.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához. A módosítást kezdeményező célmegvalósító ebben rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait és fejti ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A Korm.rendelet szerinti telepítési tanulmányterv célja tehát az, hogy megalapozza a célmegvalósító és az önkormányzat közötti településrendezési szerződés megkötését. A tanulmányterv meghatározza a módosítás tartalmát, szabályozási koncepcióját, illetve feltárja a kapcsolódó infrastruktúra igényeket és a javasolt fejlesztést lekepéző beépítéssel összefüggő környezeti hatásokat.

A fejlesztést befolyásoló területrendezési követelmények, fejlesztési terület településszerkezeti, környezeti-természeti adottságai, környezetre gyakorolt hatásai és annak települési környezetének környezeti hatásoktól való védelme a fejlesztés jelen szakaszában még nem tisztázott. Ezen környezeti hatások és területrendezési követelmények egyértelmű feltárása olyan részletesebb előzetes vizsgálatokat és helyzetelemzést és értékelést kíván.

Erre is tekintettel megállapodás született egy a Telepítési tanulmány elkészítésére. A vizsgálati dokumentáció feltárja a még elemzésre nem került problémákat a terület adottságai és jogszabályi meghatározottságára figyelemmel és javaslatot ad a megváltozott jogszabályi feltételekkel és a szükséges intézkedésekkel kapcsolatban. Kiemelt figyelemmel az új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére vonatkozó jogszabályi megfelelések igazolásával összefüggő lehetőségének elemzésére és a természetvédelmi érintettséggel összefüggő megoldási lehetőségeket is összegzi, mely alkalmas lehet arra, hogy Nyírmada Város önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

## 1.3. Főépítészi feljegyzés telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről

**KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
**Kisvárda, Szent László u. 7.-11.**
**Telefonszám: 45/500-750**
**E-mail: hivatal@kisvarda.hu**

**Iktatószám:** 4/673-3/2025
**Ügyintéző:** Marosán Andrea
önkormányzati főépítész

# FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeiről**

A Wemont Kft. (Képviseli: Tóth Csaba ügyvezető, Cím: 2800 Tatabánya, hrsz: 6048/20, a továbbiakban: Fejlesztő) Kisvárda város közigazgatási területén, a 0285/1 hrsz-on 1db 3,0 MW teljesítményű és a 0313/18 hrsz-en 1db 3,0 MW teljesítményű, közcélú hálózatba tápláló (egyenletes betáplálást segítő energiatároló rendszerrel) napelemparkot kíván kialakítani. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a Fejlesztő 2025. szeptember 05.-én a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte Kisvárda Város Önkormányzat Polgármesterénél.
A szükséges tervdokumentációk (pl.: telepítési tanulmányterv (Képviseli: , településrendezési eszközök módosítására irányuló tervdokumentációk, stb.) Labbancz András településtervezőt, továbbiakban: Településtervező) bízta meg a Fejlesztő.

A kialakítandó napelempark rendeltetésének befogadására, a jelenleg beépítésre nem szánt mezőgazdasági általános területből, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe szükséges az érintett telekrészek terület-felhasználását átsorolni. Ezzel új beépítésre szánt terület nem alakulna ki.
Az új különleges beépítésre nem szánt terület biológiai aktivitás érték és területi kompenzációjára - településfejlesztési hozzájárulás megajánlásával - a Fejlesztő:

- a 2023. évi C. törvény 7.§ (2) bekezdése szerint, a tervezett, de meg nem valósult, HÉSZ hatálya alá nem tartozó kisvárosias lakóterület visszasorolására tesz javaslatot (kertes mezőgazdasági területbe), a következőek szerinti ingatlanok tekintetében: *7901/3, 7902/1, 7903/1, 7904/1, 7905/3, 7901/4 hrsz-ú út egy része, 7906, 7907-7918, 7919, 7920-36,7937/1, 7972/5, 7972/3, 7971/1, 7959-7970, 7958, 7938-7957 hrsz.*

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm.r.) 19. § (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A Fejlesztő a Településtervező által kidolgozott tanulmánytervben ismerteti Kisvárda Város Önkormányzat Képviselő-testületével a fejlesztési céljait és fejti ki a tervezett beruházás várható környezeti hatásait, az infrastruktúra igényeket, a szabályozás koncepcióját.

A telepítési tanulmányterv tartalmát – a Korm.r. 7. mellékletének figyelembevétele mellett – az alábbiak szerint határozom meg.

**1. ELŐZMÉNYEK**
1.1. A megbízás tárgya
1.2. A telepítési tanulmányterv célja

**2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA**
2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok
2.2. Tervezési terület lehatárolása
2.3. Településszerkezeti terv és annak leírása
2.4. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervek
2.5. Védelmi és korlátozó elemek
2.6. Rendezési alapelvek

**3. A NAPELEMPARK TELEPÍTÉSI TERVE**

**4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK**
4.1. Közlekedés
4.2. Ivóvízellátás
4.3. Csapadékvíz
4.4. Gázellátás
4.5. Szennyvízhálózat
4.6. Elektromoshálózat

**5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI**

**6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE**

**7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA**
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

**8. ÖSSZEGZÉS**

A fenti tematika alapján kidolgozott telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

Mausán Andrea

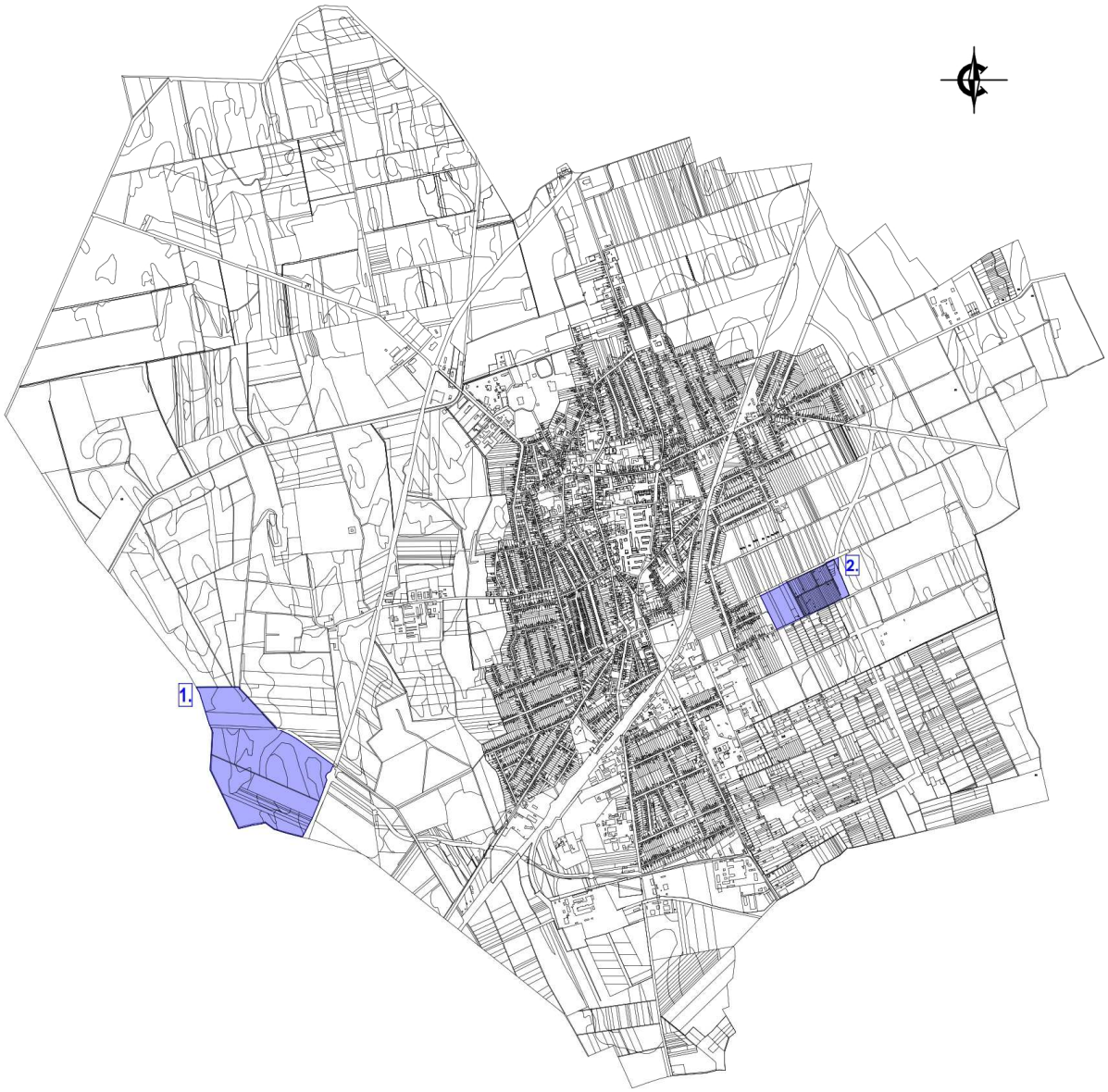
Kisvárda város főépítésze

# 2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

## 2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Kisvárda Városa Magyarország északkeleti részén, az Észak-alföldi régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Kisvárdai járásban - melynek központja - található. Két nagy tájegység határánál fekszik, keleten a Nyírség, nyugaton a Rétköz határolja. A település a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 47km, az ukrán határtól 22 km-re található.
Legfontosabb közúti megközelítési útvonala az észak-déli irányba húzódó 4-es főút, valamint Nyíregyháza és Záhony irányából is. Ajakkal és Fényeslitkével a 4145-ös út, Dögével a 3832-es, Anarccsal és Vásárosnamény térségével a 4108-as, Pappal és Nyírlövővel a 4109-es, Jékével és Tornyospálcával a 4111-es utak kötik össze. Cigánd és Sátoraljaújhely felé a 381-es főút, a város belső útjai a 4149-es, a 4153-as, a 4154-es és a 4155-ös utak. Vasútvonalak közül a várost a 100-as Budapest-Záhony vasútvonal érinti

*Átnézeti rajz*




*(Forrás: saját szerkesztés)*

A tervezett fejlesztések külterületen a település dél-nyugati és keleti részén kerül tervezésre, a következők szerint:

- közigazgatási határ (Rétközberencs) – 0281 hrsz- ú út – 0286 hrsz árok – 0311 hrsz csatorna (Csicsás (XIII.) csatorna) – 4 sz. főút (Nyíregyháza felé) – közigazgatási határ (Ajak) által határolt telektömbben;
- a 077/17 hrsz-ú út - Keleti elkerülő - Aranyosi dűlő út - belterületi határ által határolt telektömbben.

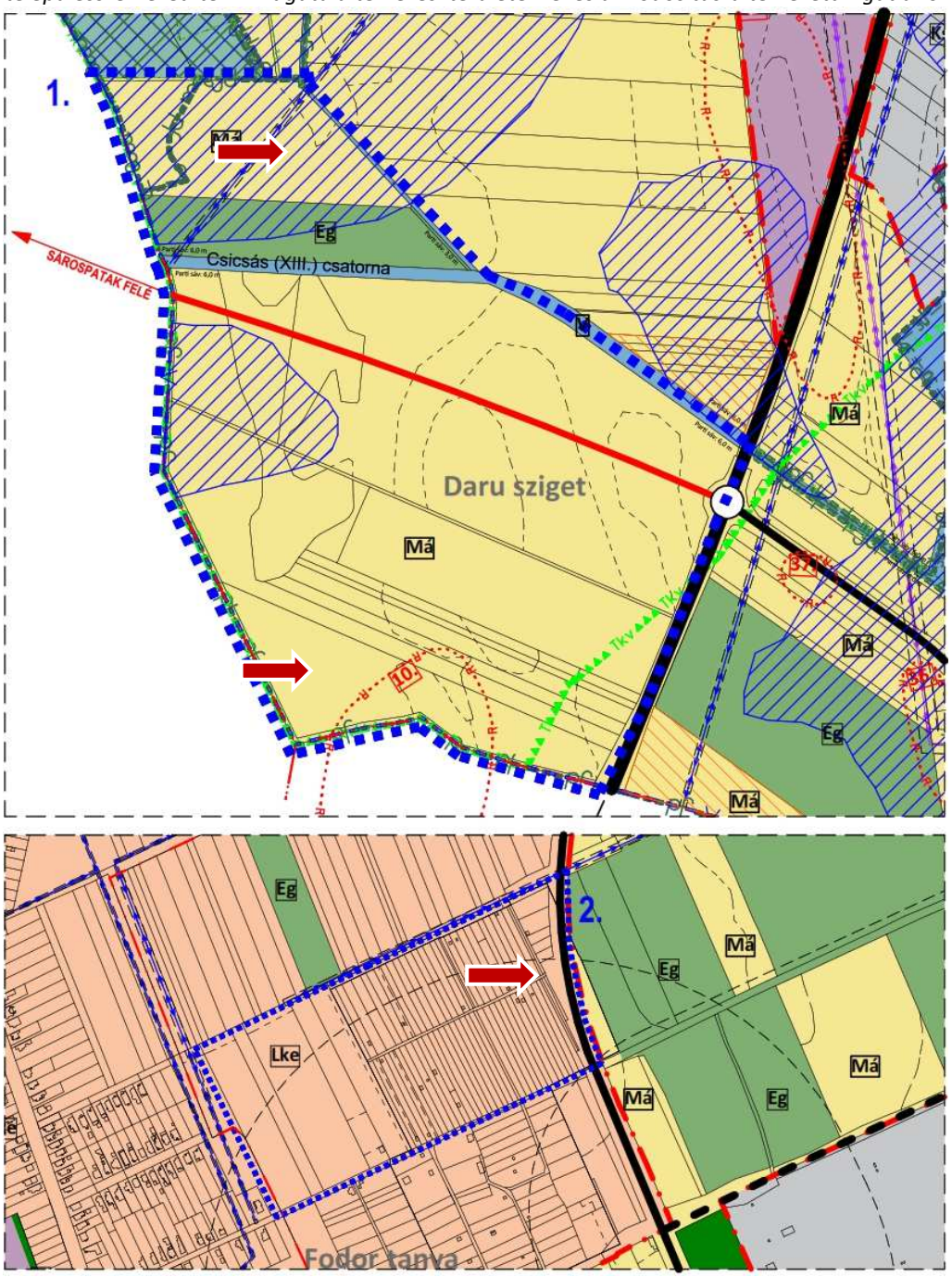
*(Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/)*

*A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz*

## 2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 231/2023 (XII. 13.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Kisvárda Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

*Hatályos településszerkezeti terv kivágata a tervezési területekkel és a módosításra tervezett ingatlanokkal*




*(Forrás: Kisvárda Város Önkormányzata)*

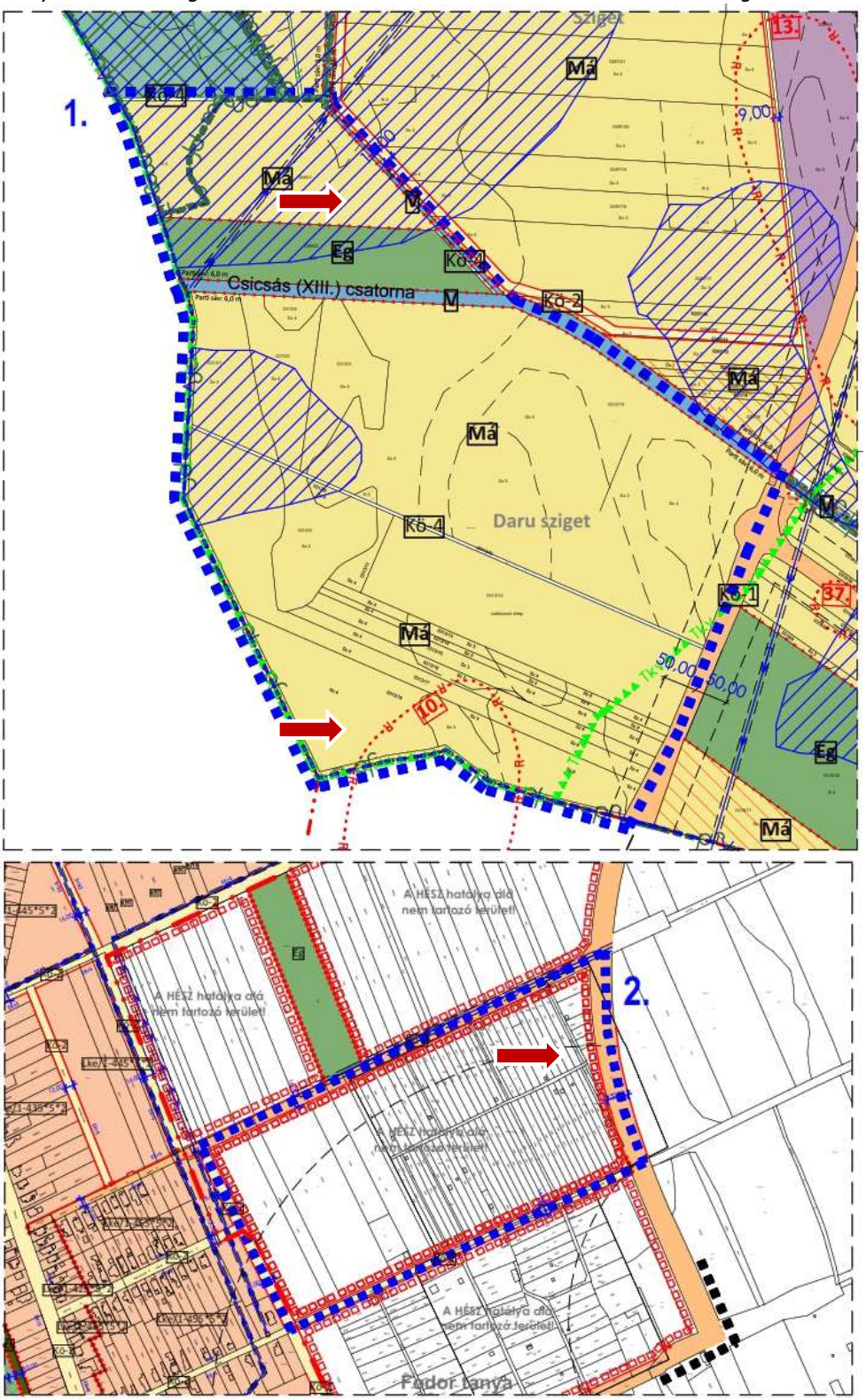
A tervezett fejlesztés beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- általános mezőgazdasági terület (Má)
- kertvárosias lakóterület (Lke)

## 2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 30/2023 (XII. 14.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Kisvárda Város Helyi Építési Szabályzata hatályos.

*Hatályos szabályozási terv kivágata a tervezési területekkel és a módosításra tervezett ingatlanokkal*




*(Forrás: Kisvárda Város Önkormányzata)*

A tervezett fejlesztés beépítésre szánt és nem szánt építési övezetekbe / övezetekbe tartozó területeket érint:

- általános mezőgazdasági terület övezete (Má)

A hatályos HÉSZ övezetekre vonatkozó előírásai:

*„53. Mezőgazdasági területek*

*53. § (1) Kertes mezőgazdasági területövezetbe (jelölése: Mk) a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén*

*a) a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.*

*b) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 3 %-ot, és a beépített terület a 300 $m^2$-t.*

*c) az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.*

*d) újonnan legfeljebb 7,5 m épületmagasságú gazdasági és lakó épület helyezhető el.*

*e) az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.*

*(2) Általános mezőgazdasági területövezetében (jelölése: Má) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.*

*(3) Általános mezőgazdasági területövezetben:*

*a) Nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el;*

*b) Az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni legalább 3000 $m^2$ nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet;*

*d) Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300$m^2$ építhető be, maximum 7,5 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6000 $m^2$ nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető. Az építési telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.*

*54. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevétele mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:*

*a) birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként;*

*b) a gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani;*

*c) birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 $m^2$-t;*

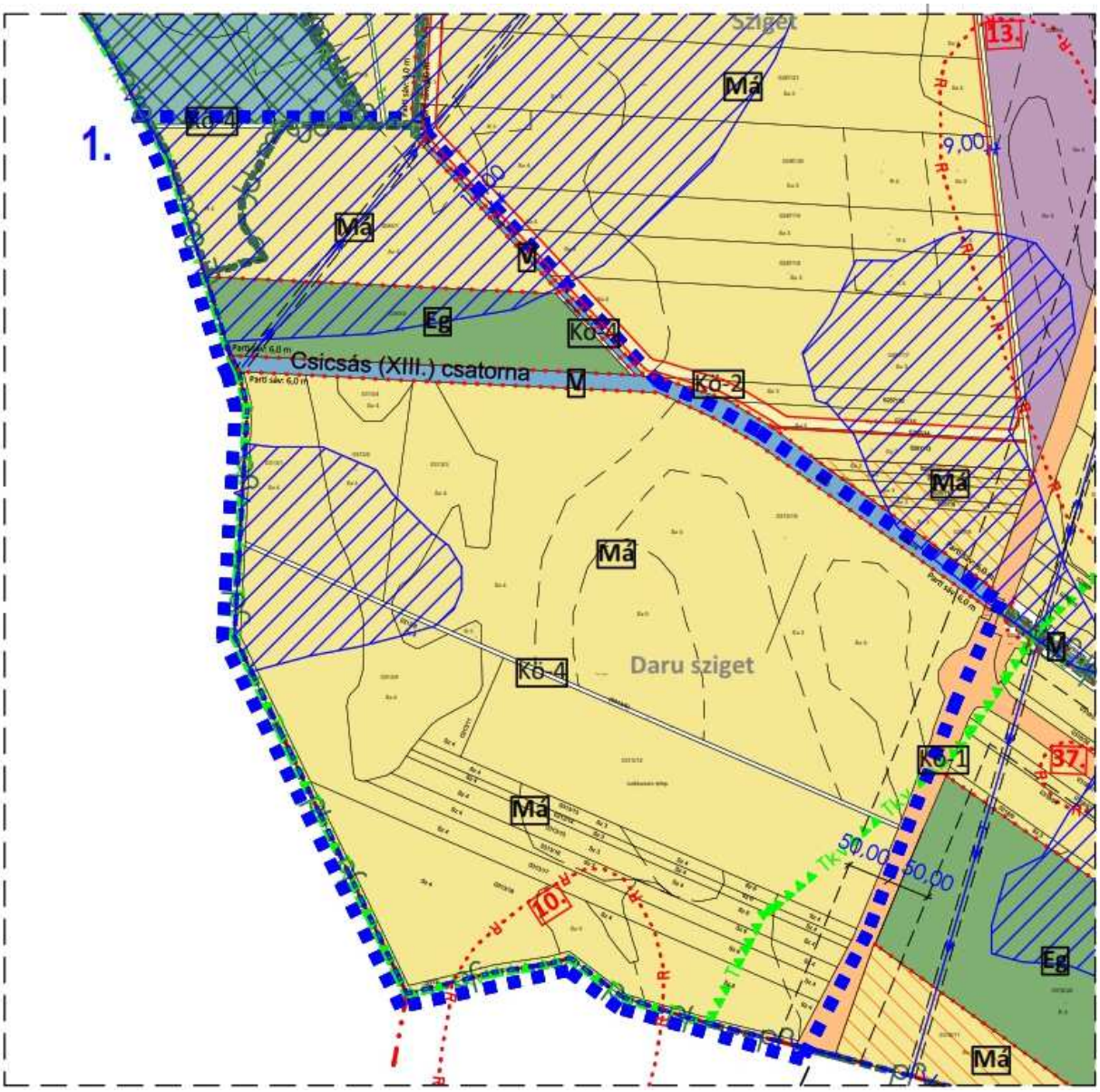
*d) birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövénnyel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.*

*(2) A mezőgazdasági területek ökológiai hálózat magterületének övezetével, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével, jó termőhelyi adottságú szántó terület övezetével, országos természetvédelemmel érintett területeken (művelésből már kivont ilyen státuszú területek kivételével) új birtokközpont nem létesíthető."*

## 2.4. Védelmi és korlátozó elemek

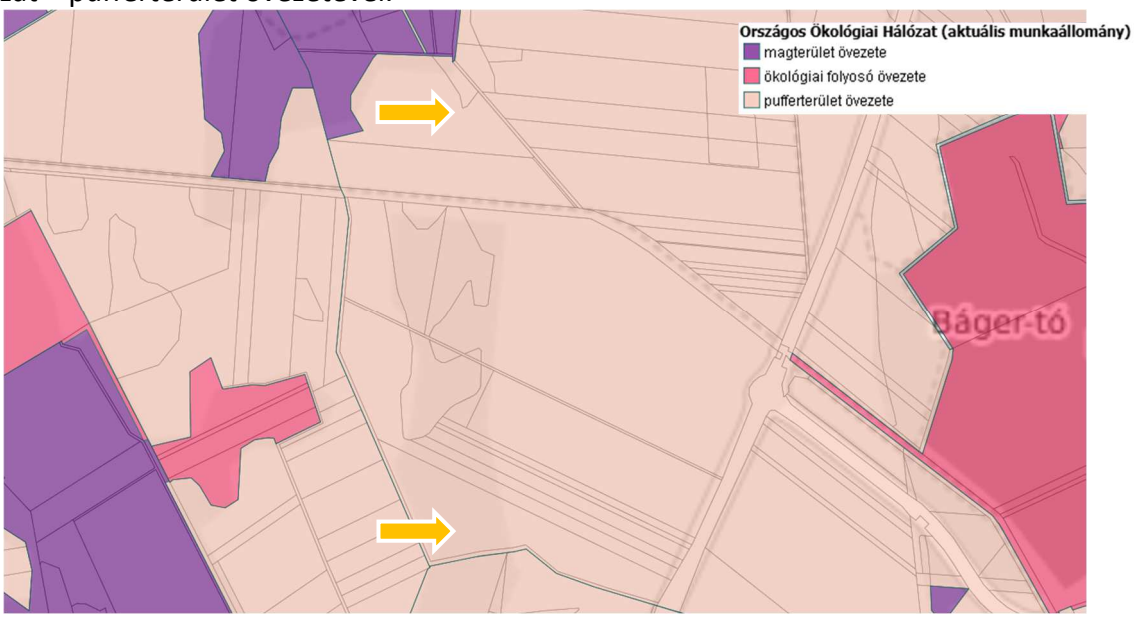
### 2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel érintett a terület, 50225 azonosító számú Ajak-Ige (10-es régészeti lelőhely).


Sziget
Csicsás (XIII.) csatorna
Daru sziget
1.
13.
37.
10.
Má
Kö-4
Kö-2
Kö-1
Eg
V
9,00
50,00

## 2.4.2. Természetvédelem

Természetvédelmi érintettsége a területeknek közvetlenül nincs, nem érintettek a NATURA2000 területekkel sem. A területeket közvetlenül érintik az Országos Ökológiai Hálózat – pufferterület övezetével.




*(Forrás: https://web.okir.hu/map)*

## 2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet nem érinti az Országos Erdészeti Adattár szerinti erdőterület.

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

### 2.4.4. Jogszabályi előírások

**2018. évi CXXXIX. törvény**
**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről**

*„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése*

*12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

*(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

*(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*

*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.*

*13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”*

***A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.***

### 2.4.5. Szomszédos település közigazgatási területének érintettsége

Az újonnan kialakítandó megújuló energia termelésére szolgáló területhez nem tartozik védelmi övezet, a telekhatáron átnyúló környezeti hatása nincs, így szomszédos települési érintettsége sincs.

## 2.5. Rendezési alapelvek

### 2.5.1. **2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről**

*„8. Új beépítésre szánt terület kijelölése*
*12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*
*(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*
*(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*
*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*
*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*
*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.*
*13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*
*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”*

***A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.***

### 2.5.2. **2023. évi C. törvény a magyar építészetről**

*7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve]*
*(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.*
*(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 közkerti vagy közparki funkció ellátására.*
*(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.*
*(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.*
*(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.*

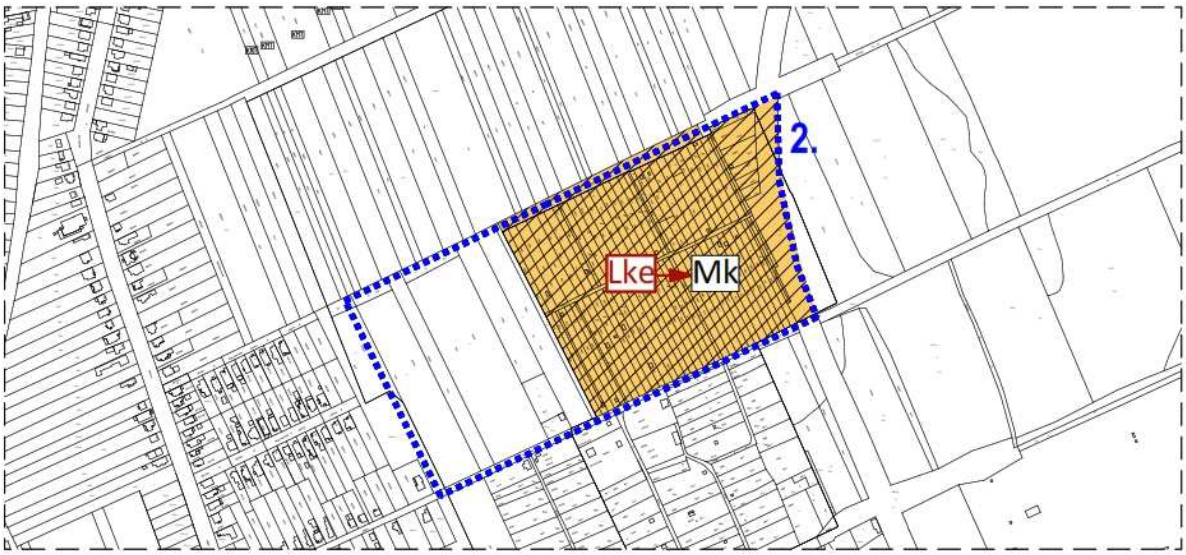
***A módosítás során általános mezőgazdasági terület övezetéből (10,20 ha) kerül kialakításra különleges beépítésre nem szánt terület (10,20 ha). A megegyező mértékű biológiai aktivitás érték fenntartására 10,20 ha kiterjedésű kertvárosias lakóterületből, kertes mezőgazdasági területbe, a jelenlegi használatának megfelelően. Ezzel a Biológiai Aktivitás Érték a módosítás során nem csökken, a jelenlegi értékhez képest.***

| Módosításra tervezett terület | Jelenlegi terület-felhasználás | Mérete (ha) | Aktivitás érték | Tervezett terület-felhasználás | Mérete (ha) | Aktivitás érték |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0285/1, 0313/18 | általános mezőgazdasági | 10,20 | -37,74 | különleges megújuló energiaforrás területe | 10,20 | +32,64 |
| 7901/3, 7902/1, 7903/1, 7904/1, 7905/3, 7901/4 része, 7906, 7907-7918, 7919, 7920-36,7937/1, 7972/5, 7972/3, 7971/1, 7959-7970, 7958, 7938-7957 hrsz | kertvárosias lakóterület | 10,20 | -27,54 | kertes mezőgazdasági terület | 10,20 | +51,00 |
| | | 20,40 | -65,28 | | 20,40 | +83,64 |

### 2.5.3. **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról**

*„12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei*
*13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy*
*a) annak nagysága legalább 300 m$^2$, és*
*b) a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.*
*(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.*
*(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha*
*a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,*
*b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és*
*c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m$^2$ nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.*
*(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.*
*(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.*
*(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”*

***A tervezett módosítás során új beépítésre szánt és új lakó terület nem alakul ki.***




*(Forrás: saját szerkesztés)*

## 2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Kisvárda Város Önkormányzata képviselő-testületének 14/2018. (IX.26.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.
Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, az alábbiak szerint:

*„22. Egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése*

*27. § (1) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére településképi szempontból elsősorban alkalmas és nem alkalmas területek lehatárolását e rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.*
*(2) A településkép szempontjából meghatározó területen a felszíni hírközlési sajátos építményei (antennatartó, átjátszó torony) akkor nem helyezhetők el amennyiben azok a település teljes ellátásának biztosítása érdekében szükségesek. Külterületen elhelyezett antennatartó szerkezet (torony) és a lakóterület között legalább 50 méter távolságnak kell lennie.*
*(3) A felszíni energiaellátás nyomvonalas építményei elhelyezésére a település teljes igazgatási területe alkalmas.*
*(4) Ahol vezetékes hálózat megengedett, ott új vezeték földkábelben vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlopsor nem építhető.*
*(5) A településkép szempontjából meghatározó területen a település ellátásához szükséges közmű műtárgyak: különösen transzformátor, kapcsolószekrény, elosztószekrény, gáznyomás-szabályozó takartan, közterületi látványában kedvező megjelenéssel helyezendő el.*
*(6) Természetvédelemmel érintett, településkép szempontjából meghatározó területeken:*
*a) amennyiben műszakilag lehetséges, az energiaellátást földkábellel kell biztosítani.*
*b) reklámhordozó berendezések nem helyezhetők el.*
*c)kültéri világítás kialakítása csak biztonsági szempontok különösen élet- vagyonvédelem esetén, teljesen ernyőzött, síkburás világító eszközzel lehetséges.*

1. melléklet a 14/2018. (IX.26.) önkormányzati rendelethez

**A településképi szempontból meghatározó karakterű terület**

# 3. A NAPELEMPARK TELEPÍTÉSI TERVE

Részlet az építési engedélyes terv leírásából:

Építési hely 0285/1 hrsz

*„Műszaki leírás*
*A fotovoltaikus kiserőmű létesítésnek célja villamos energia termelése a legtisztább megújuló forrásnak számító napenergia hasznosításával.*

*Az OPUS TITÁSZ Zrt. (a továbbiakban Elosztói engedélyes) az Wemont Kft. (2800 Tatabánya 6048/20 hrsz.) igénybejelentésére, előzetesen meghatározta 4600 Kisvárda 0285/1 hrsz számúingatlanon tervezett 3000 kVA-es napelem park közcélú villamos hálózatra kapcsolásának műszaki-, pénzügyi feltételeit.*

*A földre telepített tartószerkezetre Sunova Solar Tangra-575M (575 W) (vagy ezzel egyenértékű más gyártmány) típusú, egyenként 575 W-os napelem kerül felszerelésre. Tervezett DC oldali beépített teljesítmény: 4347 kWp.*
*A DC oldalon megtermelt villamos energiát 30 db darabonként 100 kW-os SUN2000-100KTLM2, és Huawei által forgalmazott inverter alakítja át és földkábelen keresztül juttatja a transzformátor állomásba. Az AC oldal névleges teljesítménye 3000 kVA lesz.*
*A 21501 számú oszlopkapcsolótól északkeletre hetedik, tárgyi ingatlanon található 42-es számú oszlopon új TMOK létesítés szükséges.*
*A kiserőmű csatlakozási pontja:*
*Normál üzemállapotban a „Kisvárda TITÁSZ” állomás 01-es azonosítójú leágazásából megtáplált*
*„Demecser” elnevezésű 22 kV-os vezetékről történik. Ez a „KISV” elnevezésű elosztói tápponti körzethez tartozik.*

*Napelemes kiserőmű kialakítása*
*A napelemes kiserőmű tartozékai villamos és nem villamos jellegű berendezések, eszközök.*
*Ezen eszközök a piacon beszerezhető tanúsítással rendelkező részegységek, amelyek összeszerelése a vonatkozó termékszabványoknak és jogszabályok szerint történik. Villamos berendezések esetében egyedi mérések elvégzésével igazoljuk a megfelelőséget. Villamos jellegű eszközök:*
- *Napelem*
- *Transzformátorállomás (gyári készre szerelt változat)*
- *Mérőszekrény*
- *Elektronikus vagyonvédelmi eszközök Nem villamos eszközök:*
- *Napelem tartószerkezet*
- *Vagyonvédelmi kerítés*
- *Inverter tartószerkezet*

*Egyéb*
- *Földelő rendszerek*
- *Kábelezés*

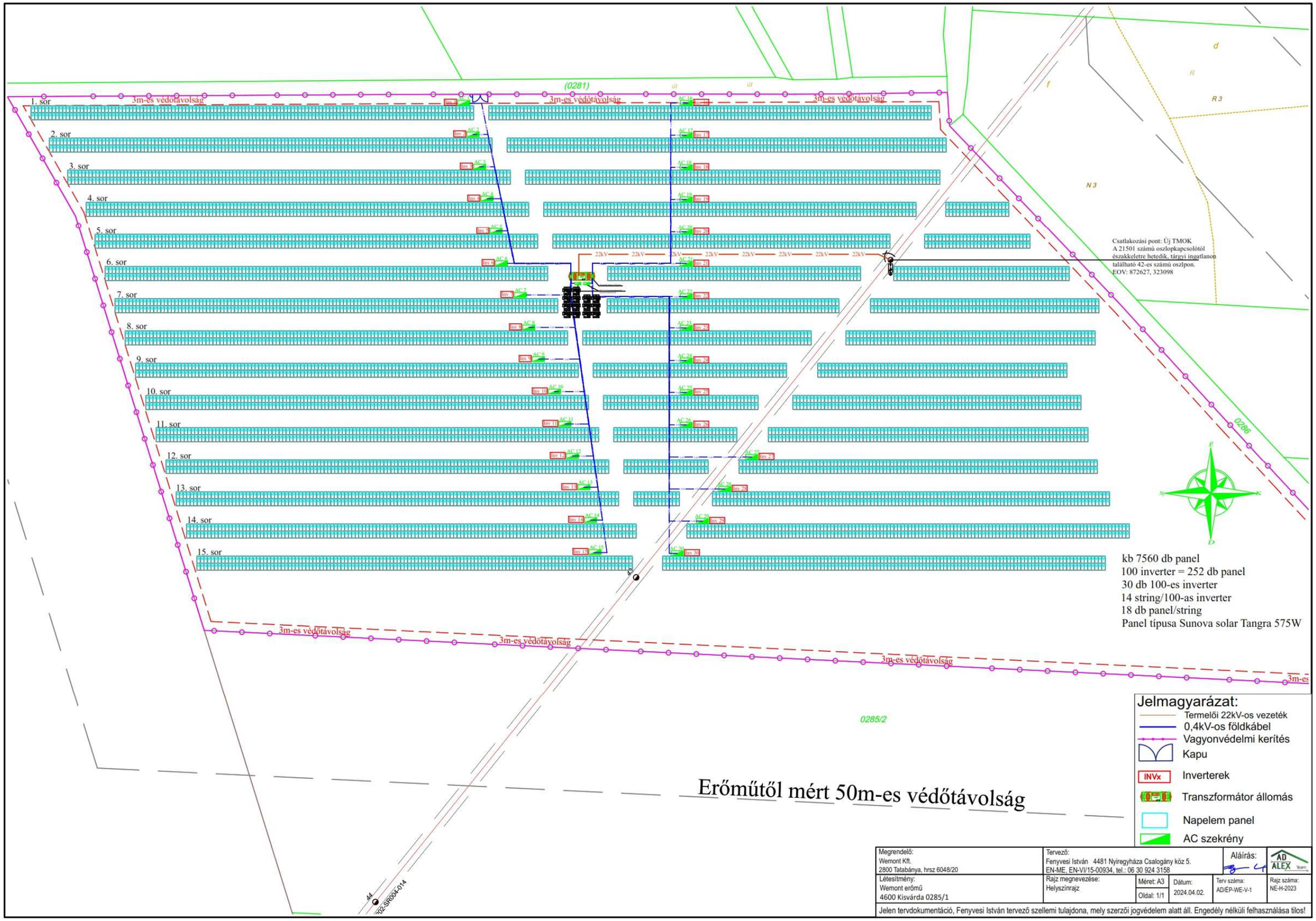
*Napelemes kiserőmű felépítése, műszaki paraméterei*

*Napelem:*
*A rendszer alapeleme a szilícium félvezető alapú, monokristályos szerkezetű napelem (PV) modul. A PV modulok a napsugárzás hatására egyenáramot generálnak. Az egyenáramot váltakozó árammá átalakító inverterek bemeneti feszültsége és árama nagyobb, mint az egy napelem tábla által előállított feszültség ezért a PV modulokat ún. stringekbe (sorosan kapcsolt PV modulok egysége), illetve tömbökbe (párhuzamosan kapcsolt stringek egysége) csoportosítjuk. Az így kialakított egyenáramú PV generátor energia termelése napszak és időjárásfüggő. A napelem táblák vízszintesen kerülnek felszerelésre, ezzel az elrendezéssel, valamint, a beépített bypass diódáknak köszönhetően a sortávolság 1ha-nál kisebb területű parcellák esetében a sortávolság csökkenthető. A napelem modulok soros kapcsolása a modulhoz tartozó DC vezetékek és szabványos csatlakozók (MC4) segítségével történik. A stringek bekötése az inverter DC fogadószekrényébe, max. 6mm2 keresztmetszetű DC vezetékek (kültéri kivitelű) felhasználásával történik.*
*A napelemes kiserőműbe 7560 db napelem tábla kerül felszerelésre.*

*Inverterek Az inverter(ek) feladata a PV modulok által előállított egyenáram váltakozó árammá történő átalakítása és a rendszer munkapontjának beállítása. A kiserőmű a termelt villamos energia segédüzemi fogyasztás céljára elhasznált részén felüli mennyiségét – transzformátoron keresztül – a 22 kV-os közcélú hálózatba táplálja vissza.*
*A napelemes kiserőműbe 30 db darabonként 100 kW-os SUN2000-100KTL-M2, Huawei által forgalmazott inverter kerül felszerelésre.*

*Tartószerkezet:*
*Talajmechanikai szakvélemény alapján kerül kiválasztásra a talajhoz való rögzítési mód, amely lehet csavarozott, vagy cölöpös kivitel. A tartószerkezetnek ellen kell állnia az időjárás okozta hatásoknak (szélteher, hóteher, korróziós hatások) valamint stabil rögzítési felületet és flexibilis szögbeállítási lehetőséget kell biztosítania a napelem moduloknak. A tartószerkezet északi oldali lábaira/lábaihoz kerülnek felszerelésre az inverterek, valamint a terepi AC szekrények. A tartószerkezet EPH folytonosságáról és az erőmű EPH rendszerébe való bekötéséről gondoskodni kell. A tartószerkezet elemeit fel lehet (javasolt) használni DC kábelek rögzítésére és mechanikai védelmének biztosítására. A napelemek vízszintesen kerülnek felszerelésre.*

*A napelem erőműbe telepített energiatároló felépítése műszaki paraméterei:*
*Az akkumulátoros energiaellátó rendszer a megtermelt többlet energia és az energiahiány közti ingadozást hivatott kiegyenlíteni. A megtermelt energiát a rendszer tárolja, majd igény szerint visszatáplálja az elektromos hálózatra. Az egységet egy fejlett központi irányítási rendszer vezérli, mely automata adattovábbítást és felügyelet nélküli működést tesz lehetővé. Az olyan nem egyenletes termelésű erőművek esetén, mint például a napelem, az akkumulátoros energiaellátó konténernek köszönhetően az elektromos hálózatra egyenletes betáplálás történik. A beépített eszközöknek, a kontroll- és biztonsági rendszereknek köszönhetően a energiatároló konténer akár felügyelet nélkül is működtethető. A konténer saját működéséért és biztonságáért olyan modulok felelnek, mint a megerősített burkolat, villámvédelem vagy épp az akkumulátorok kigyulladását megelőző „távozógázt figyelő rendszer” .*




*(Forrás: Wemont Kft.)*

Építési hely 0313/18 hrsz

*„Műszaki leírás*
*A fotovoltaikus kiserőmű létesítésnek célja villamos energia termelése a legtisztább megújuló forrásnak számító napenergia hasznosításával.*

*Az OPUS TITÁSZ Zrt. (a továbbiakban Elosztói engedélyes) az Wemont Kft. (2800 Tatabánya 6048/20 hrsz.) igénybejelentésére, előzetesen meghatározta 4600 Kisvárda 0313/18 hrsz számúingatlanon tervezett 3000 kVA-es napelem park közcélú villamos hálózatra kapcsolásának műszaki-, pénzügyi feltételeit.*

*A földre telepített tartószerkezetre V-tac VT665W (665 W) (vagy ezzel egyenértékű más gyártmány) típusú, egyenként 665 W-os napelem kerül felszerelésre. Tervezett DC oldali beépített teljesítmény: 4149,6 kWp. A DC oldalon megtermelt villamos energiát 30 db darabonként 100 kW-os SUN2000 100KTLM2, és Huawei által forgalmazott inverter alakítja át és földkábelen keresztül juttatja a transzformátor állomásba. Az AC oldal névleges teljesítménye 3000 kVA lesz. A 62491 számú, „HUNGAROSUPPORT PV" elnevezésű transzformátorállomást megtápláló leágazástól délre található tizenharmadik 42-es számú oszlopon új TMOK létesítés szükséges.*
*A kiserőmű csatlakozási pontja:*
*Normál üzemállapotban a „Kisvárda TITÁSZ" alállomás 23as azonosítójú leágazásából megtáplált*
*„Nyírbogdány" elnevezésű 22 kV-os vezetékről történik. Ez a „KISV" elnevezésű elosztói tápponti körzethez tartozik.*

*Napelemes kiserőmű kialakítása*
*A napelemes kiserőmű tartozékai villamos és nem villamos jellegű berendezések, eszközök. Ezen eszközök a piacon beszerezhető tanúsítással rendelkező részegységek, amelyek összeszerelése a vonatkozó termékszabványoknak és jogszabályok szerint történik. Villamos berendezések esetében egyedi mérések elvégzésével igazoljuk a megfelelőséget. Villamos jellegű eszközök:*
*• Napelem*
*• Transzformátorállomás (gyári készre szerelt változat)*
*• Mérőszekrény*
*• Elektronikus vagyonvédelmi eszközök Nem villamos eszközök:*
*• Napelem tartószerkezet*
*• Vagyonvédelmi kerítés*
*• Inverter tartószerkezet*
*Egyéb*
*• Földelő rendszerek*
*• Kábelezés*

*Napelemes kiserőmű felépítése, műszaki paraméterei*
*Napelem:*
*A rendszer alapeleme a szilícium félvezető alapú, monokristályos szerkezetű napelem (PV) modul. A PV modulok a napsugárzás hatására egyenáramot generálnak. Az egyenáramot*

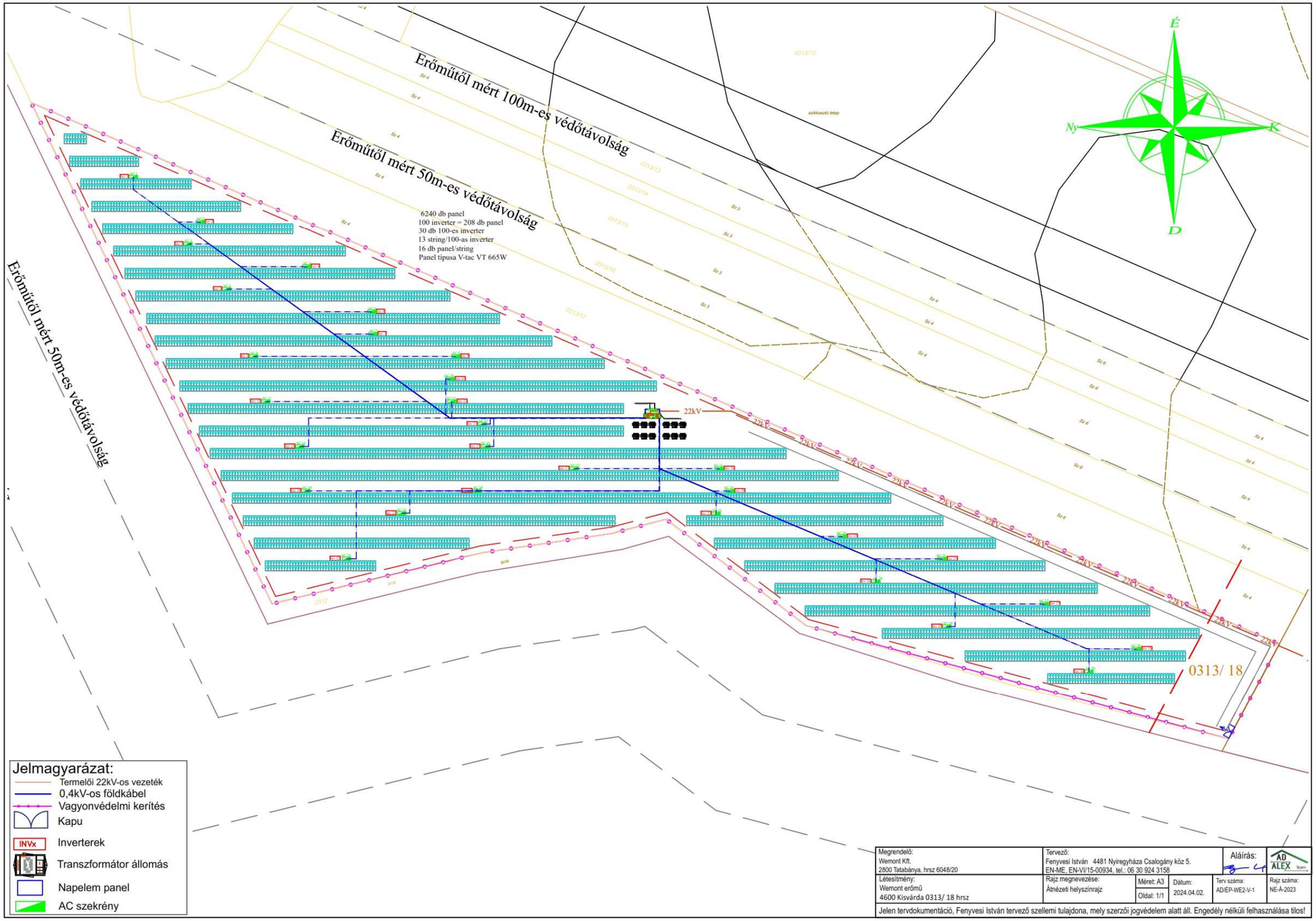
*váltakozó árammá átalakító inverterek bemeneti feszültsége és árama nagyobb, mint az egy napelem tábla által előállított feszültség ezért a PV modulokat ún. stringekbe (sorosan kapcsolt PV modulok egysége), illetve tömbökbe (párhuzamosan kapcsolt stringek egysége) csoportosítjuk. Az így kialakított egyenáramú PV generátor energia termelése napszak és időjárásfüggő. A napelem táblák vízszintesen kerülnek felszerelésre, ezzel az elrendezéssel, valamint, a beépített bypass diódáknak köszönhetően a sortávolság 1ha-nál kisebb területű parcellák esetében a sortávolság csökkenthető. A napelem modulok soros kapcsolása a modulhoz tartozó DC vezetékek és szabványos csatlakozók (MC4) segítségével történik. A stringek bekötése az inverter DC fogadószekrényébe, max. 6mm2 keresztmetszetű DC vezetékek (kültéri kivitelű) felhasználásával történik.*
*A napelemes kiserőműbe 6240 db napelem tábla kerül felszerelésre.*

*Inverterek Az inverter(ek) feladata a PV modulok által előállított egyenáram váltakozó árammá történő átalakítása és a rendszer munkapontjának beállítása. A kiserőmű a termelt villamos energia segédüzemi fogyasztás céljára elhasznált részén felüli mennyiségét – transzformátoron keresztül – a 22 kV-os közcélú hálózatba táplálja vissza.*
*A napelemes kiserőműbe 30 db darabonként 100 kW-os SUN2000-100KTL M2, Huawei által forgalmazott inverter kerül felszerelésre.*

*Tartószerkezet:*
*Talajmechanikai szakvélemény alapján kerül kiválasztásra a talajhoz való rögzítési mód, amely lehet csavarozott, vagy cölöpös kivitel. A tartószerkezetnek ellen kell állnia az időjárás okozta hatásoknak (szélteher, hóteher, korróziós hatások) valamint stabil rögzítési felületet és flexibilis szögbeállítási lehetőséget kell biztosítania a napelem moduloknak. A tartószerkezet északi oldali lábaira/lábaihoz kerülnek felszerelésre az inverterek, valamint a terepi AC szekrények. A tartószerkezet EPH folytonosságáról és az erőmű EPH rendszerébe való bekötéséről gondoskodni kell. A tartószerkezet elemeit fel lehet (javasolt) használni DC kábelek rögzítésére és mechanikai védelmének biztosítására. A napelemek vízszintesen kerülnek felszerelésre.*

*A napelem erőműbe telepített energiatároló felépítése műszaki paraméterei:*

*Az akkumulátoros energiaellátó rendszer a megtermelt többlet energia és az energiahiány közti ingadozást hivatott kiegyenlíteni. A megtermelt energiát a rendszer tárolja, majd igény szerint visszatáplálja az elektromos hálózatra. Az egységet egy fejlett központi irányítási rendszer vezérli, mely automata adattovábbítást és felügyelet nélküli működést tesz lehetővé. Az olyan nem egyenletes termelésű erőművek esetén, mint például a napelem, az akkumulátoros energiaellátó konténernek köszönhetően az elektromos hálózatra egyenletes betáplálás történik. A beépített eszközöknek, a kontroll- és biztonsági rendszereknek köszönhetően a energiatároló konténer akár felügyelet nélkül is működtethető. A konténer saját működéséért és biztonságáért olyan modulok felelnek, mint a megerősített burkolat, villámvédelem vagy épp az akkumulátorok kigyulladását megelőző „távozógázt figyelő rendszer”.*




*(Forrás: Wemont Kft.)*

# 4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

## 4.1. Közlekedés

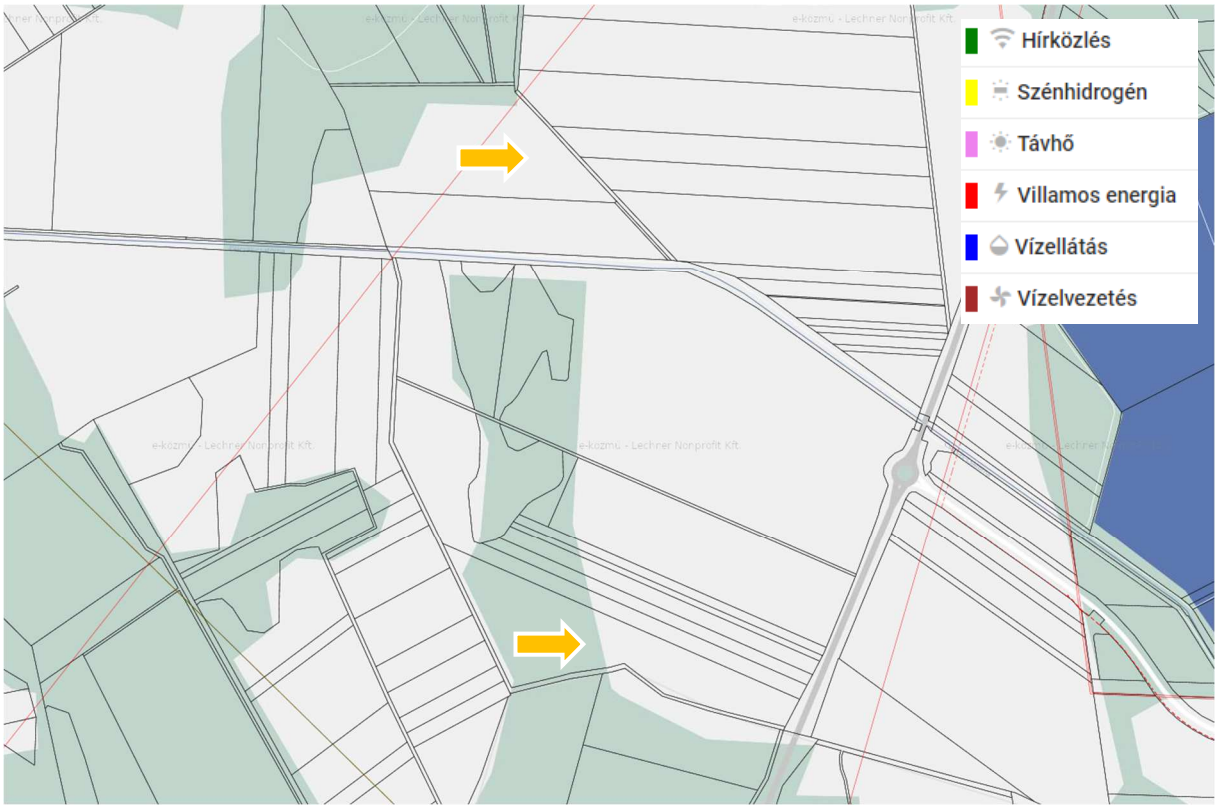
1-es erőmű (0285/1 hrsz)
Az erőmű a 4. sz főúttól (Nyíregyháza felé) balra helyezkedik el, a megközelítést egy arról leágazó út biztosítja. Az erőmű bejárata a 0281 hrsz-ú közútról kerül kialakításra. A létesítmény bejáratától a transzformátorállomáshoz vezető utat javasolt úgy kialakítani, hogy alkalmas legyen tűzoltó gépjármű nem rendszeres közlekedésére,

2-es erőmű (0313/18 hrsz)
Az erőmű közvetlenül a 4. sz. főút mellett helyezkedik el. Az erőmű bejárata is a 4-es számú főútról kerül kialakításra. A létesítményben karbantartó utat kell kialakítani, amely a napelemtáblák megközelítését
biztosítja. Az út anyagára és fizikai paramétereire nincs előírás.

## 4.2. Elektromoshálózat

1-es erőmű (0285/1 hrsz)
Csatlakozás módja: 22kV-os földkábellel kapcsolódik a közcélú villamosenergia elosztó hálózathoz
Csatlakozási pont (tulajdonjogi határ): A létesítendő távműködtethető oszlopkapcsolóra csatlakozó termelői vezeték felőli kapcsai.
Csatlakozási pont megtáplálása: Normál üzemállapotban a „Kisvárda TITÁSZ” alállomás 01-es azonosítójú leágazásából megtáplált „Demecser” elnevezésű 22 kV-os vezetékről történik.
Leválasztási lehetőség: A 21501 számú oszlopkapcsolótól északkeletre hetedik, tárgyi ingatlanon található 42-es
számú oszlopon.

2-es erőmű (0313/18 hrsz)
Csatlakozás módja: 22kV-os földkábellel kapcsolódik a közcélú villamosenergia elosztó hálózathoz
Csatlakozási pont (tulajdonjogi határ): A létesítendő közcélú távműködtethető oszlopkapcsolóra csatlakozó termelői vezeték felőli kapcsai.
Csatlakozási pont megtáplálása: Normál üzemállapotban a „Kisvárda TITÁSZ” alállomás 23-as azonosítójú leágazásából megtáplált „Nyírbogdány” elnevezésű 22 kV-os vezetékről történik.
Leválasztási lehetőség: A 62491 számú, „HUNGARUSUPPORT PV” elnevezésű transzformátorállomást megtápláló leágazástól délre található tizenharmadik, 42-es számú oszlopon.




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

# 5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

**Környezeti hatások táblázatos összefoglalója**

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom, a gazdaság és természeti környezet szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban számottevő változás a módosítás végrehajtását követően nem történik. Az épített környezeti elemek szempontjából változást nem jelent a tervezett fejlesztés, hiszen új beépítésre szánt területként nem jelenik meg a települési szerkezetben. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése a közvetlen és közvetett környezetében egyáltalán nem várhatóak.

| A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI MÓDOSÍTÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI | |
|---|---|
| a hatásterületen belül hatásviselő környezeti elemek melyekre a módosítás hatással lehet | erdő és mezőgazdasági területek elemei |
| Zaj, rezgés | 0 |
| levegő | 0 |
| víz | 0 |
| föld | 0 |
| növény és élővilág | 0 |
| táj | 0 |
| Ember, társadalom | +1 |
| település | +1 |
| településökológia | 0 |

Jelmagyarázat:

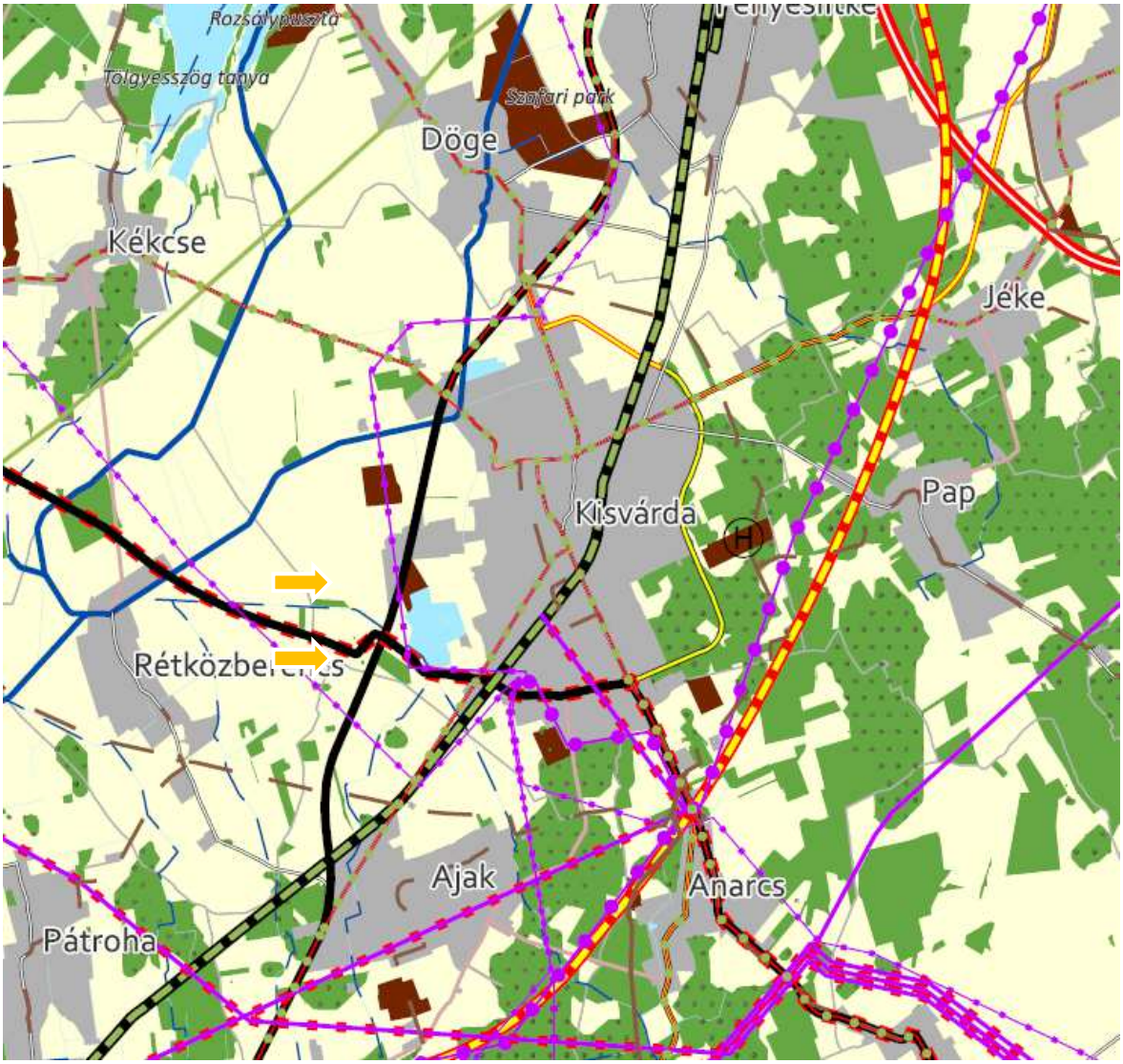
| |
|---|
| +1 = kedvező környezeti hatás, változás |
| 0= nincs környezeti hatás, változás |
| -1 = terhelő környezeti hatás, változás |

# 6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

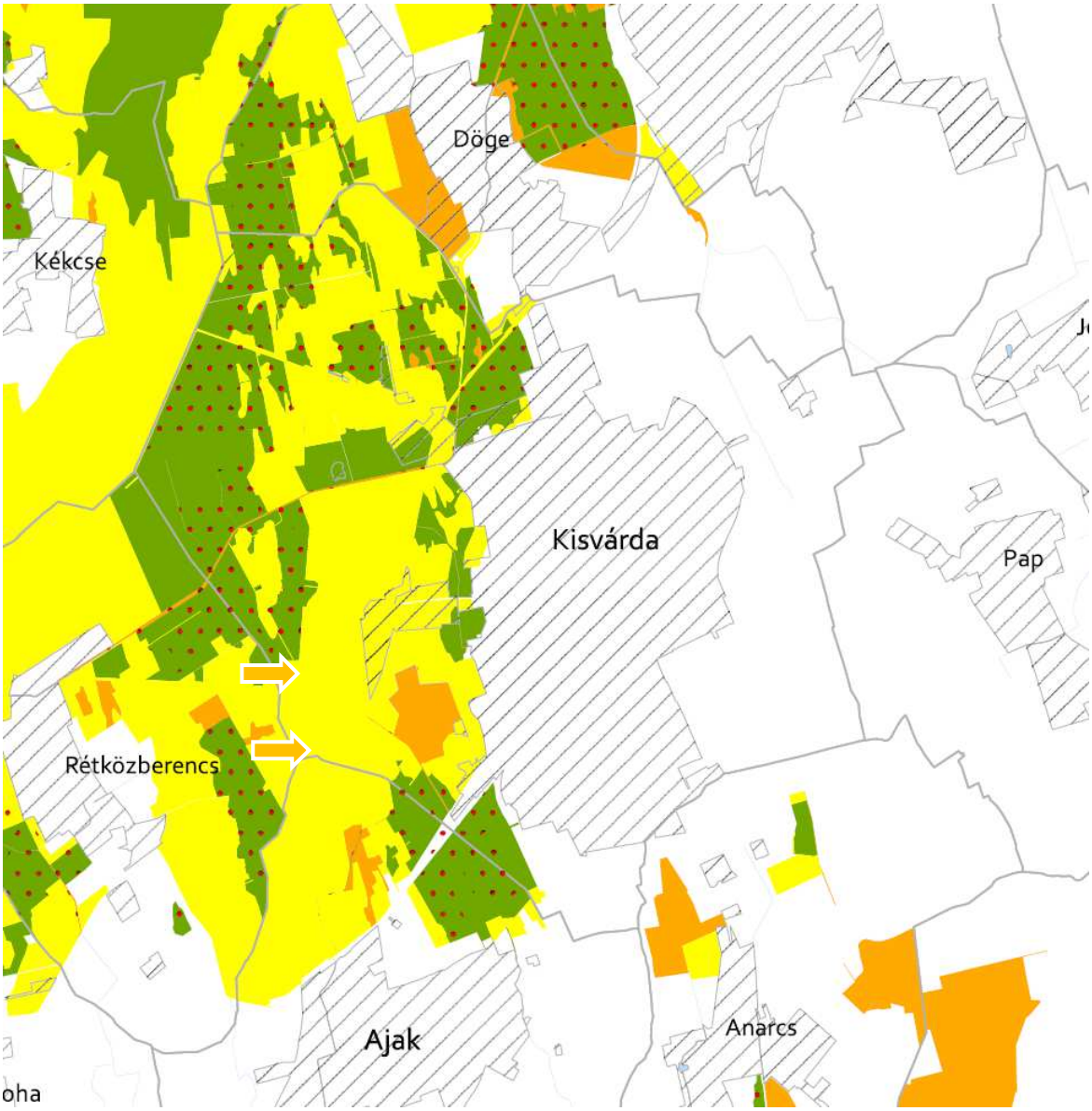
## Szabolcs-Szatmár-Bere megye Területrendezési Tervéről szóló 5/2020. (VI.26.) sz. megyei önkormányzati rendelet (MTrT)

| Ssz. | Övezetek megnevezése | Övezeti érintettség | |
|---|---|---|---|
| | | Közigazgatási területen | Tervezési területen |
| 1. | Erdőgazdálkodási térség | érinti | nem érinti |
| 2. | Mezőgazdasági térség | érinti | érinti |
| 3. | Sajátos terület-felhasználású térség | érinti | nem érinti |
| 4. | Vízgazdálkodási térség | érinti | nem érinti |
| 5. | Települési térség | érinti | nem érinti |
| 6. | Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybe vett területek | érinti | nem érinti |
| 7. | Ökológiai hálózat magterületének övezete | érinti | nem érinti |
| 8. | Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | érinti | nem érinti |
| 9. | Ökológiai hálózat puffer területének övezete | érinti | érinti |
| 10. | Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete | érinti | érinti |
| 11. | Jó termőhelyi adottságú szántók övezete | érinti | nem érinti |
| 12. | Erdők övezete | érinti | nem érinti |
| 13. | Erdőtelepítésre javasolt terület övezete | érinti | nem érinti |
| 14. | Tájképvédelmi terület övezete | érinti | érinti |
| 15. | Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | nem érinti | nem érinti |
| 16. | Vízminőség-védelmi terület övezete | érinti | érinti |
| 17. | Nagy vízi meder övezete | nem érinti | nem érinti |
| 18. | VTT-tározók övezete | nem érinti | nem érinti |
| 19. | Honvédelmi és katonai célú terület övezete | nem érinti | nem érinti |
| 20. | Ásványi nyersanyagvagyon övezete | érinti | érinti |
| 21. | Rendszeresen belvízjárta terület övezete | érinti | érinti |
| 22. | Tanyás területek övezete | nem érinti | nem érinti |
| 23. | Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete | érinti | érinti |
| 24. | Térségi együttműködések övezete | érinti | érinti |
| 25. | Határon átnyúló együttműködés övezete | érinti | érinti |
| 26. | Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete | érinti | érinti |
| 27. | Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet | érinti | érinti |
| 28. | Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet | nem érinti | nem érinti |

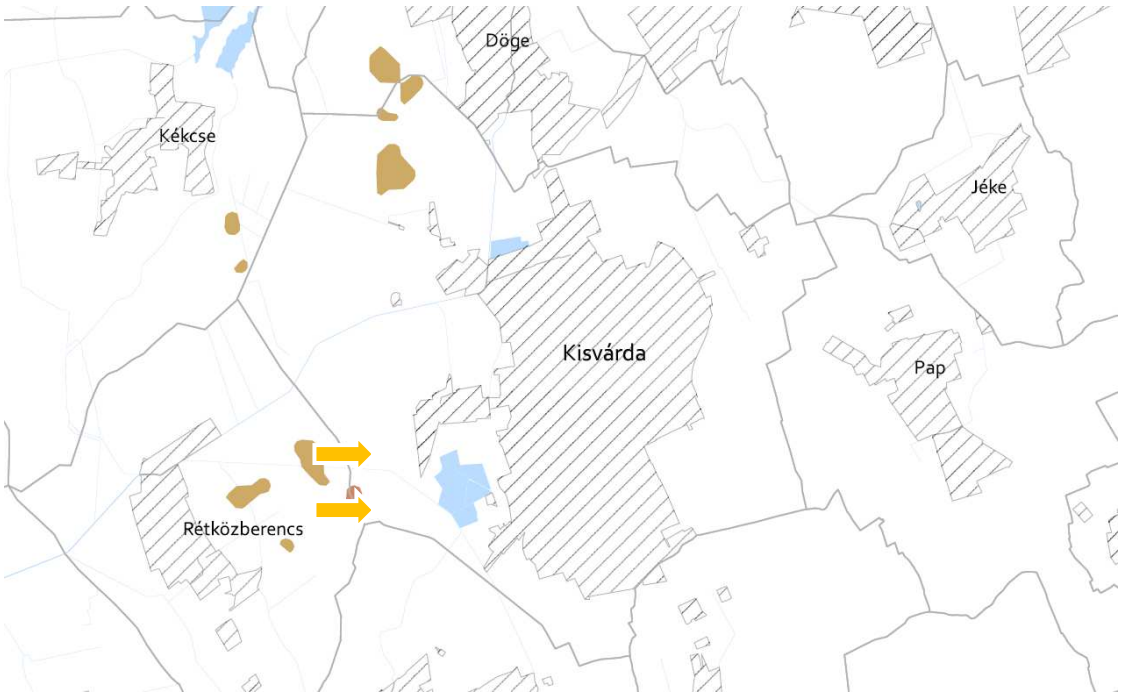
***Térségi Szerkezeti Terv***



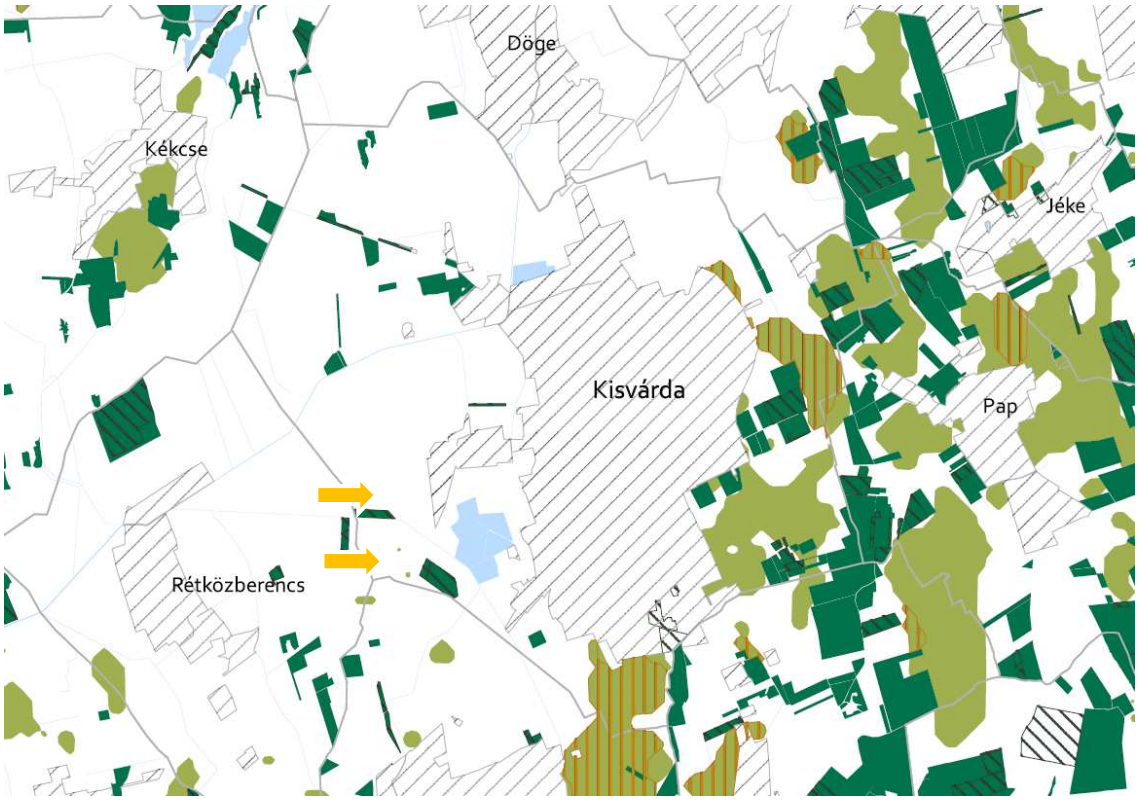

*1. Erdőgazdálkodási térség*
*2. Mezőgazdasági térség*
*3. Sajátos területfelhasználású térség*
*4. Vízgazdálkodási térség*
*5. Települési térség*
*6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek*



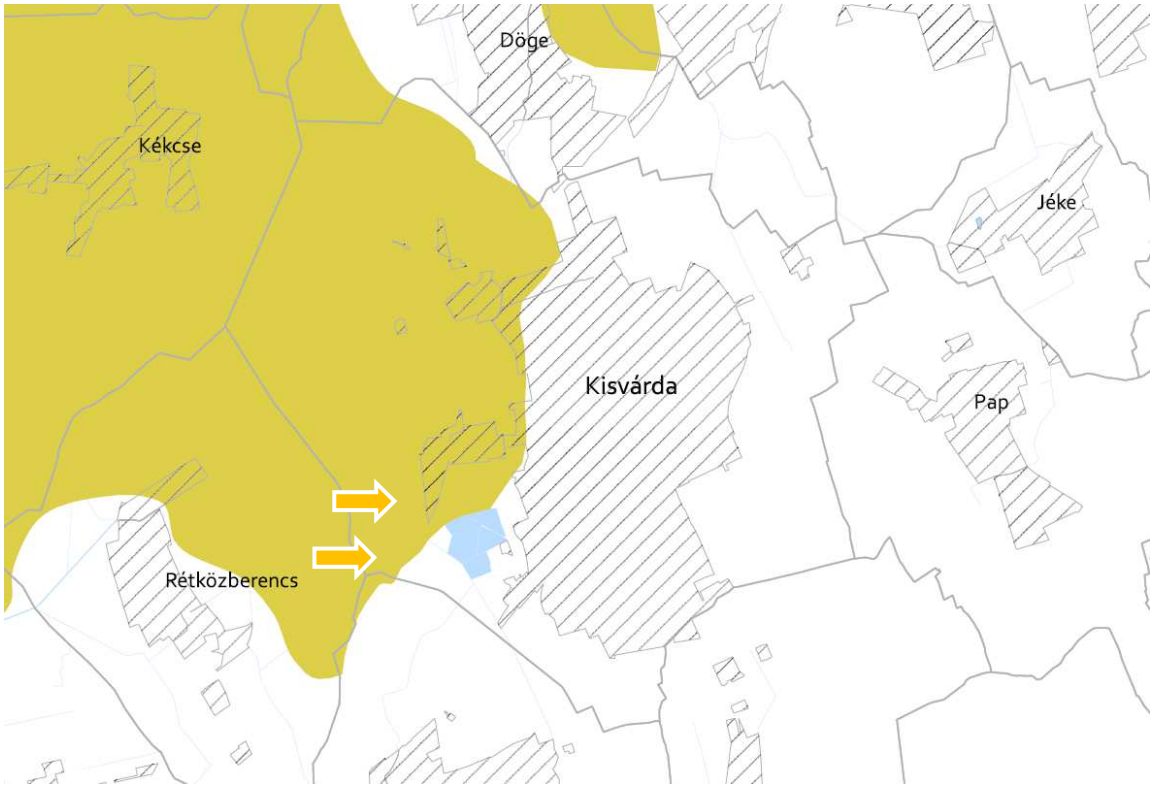

*7. Ökológiai hálózat magterületének övezete*
*8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete*
*9. Ökológiai puffer területének övezete*



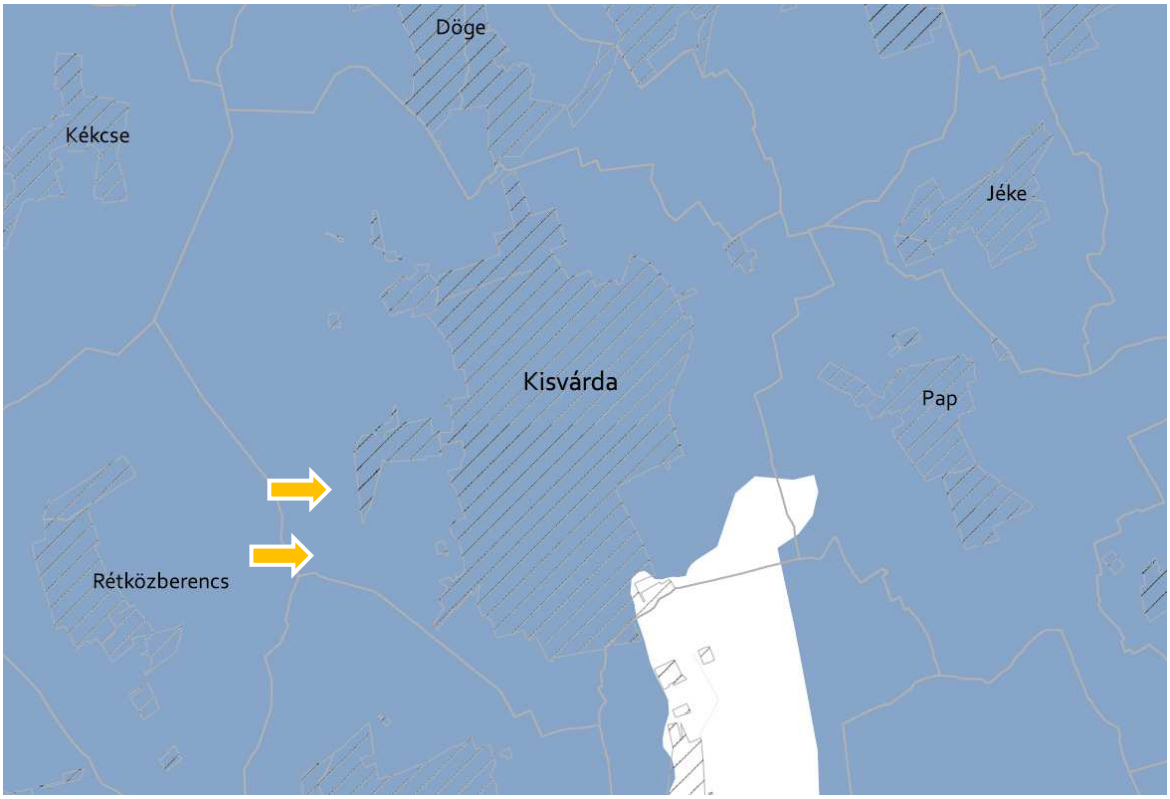

*10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete*
*11. Jó termőhelyi adottságú szántók*



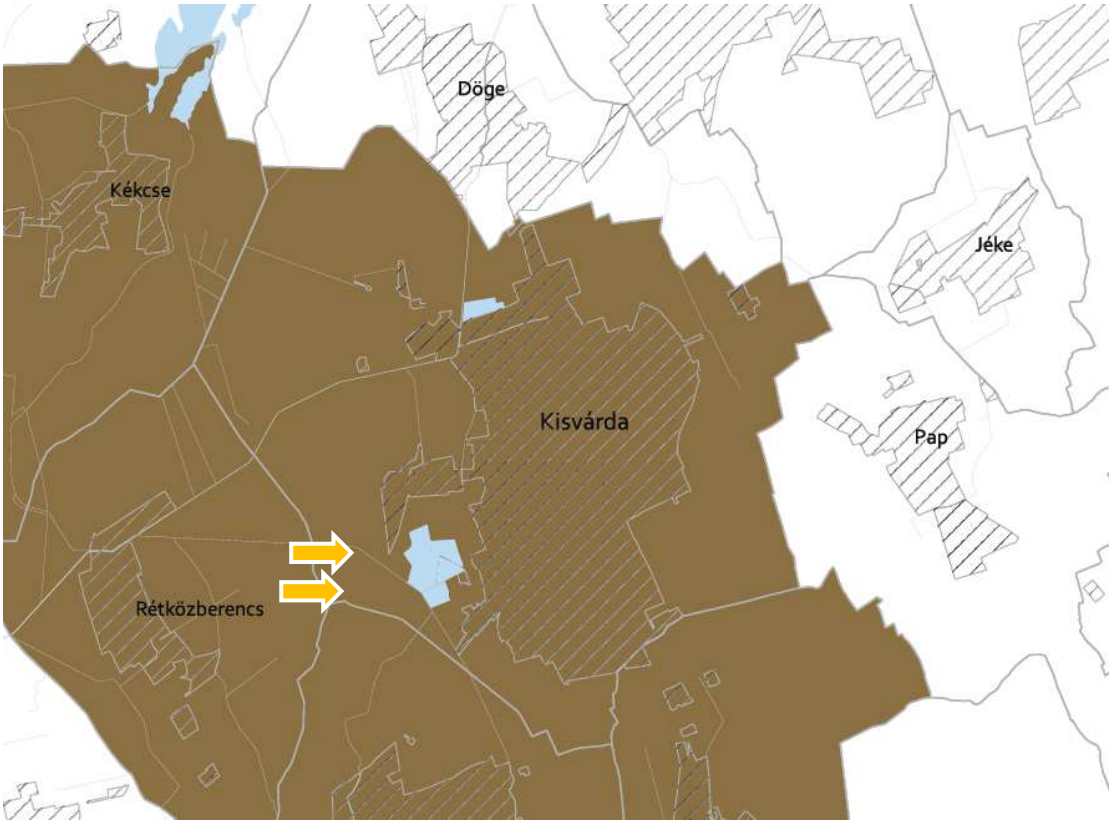

*12. Erdők övezete*
*13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*



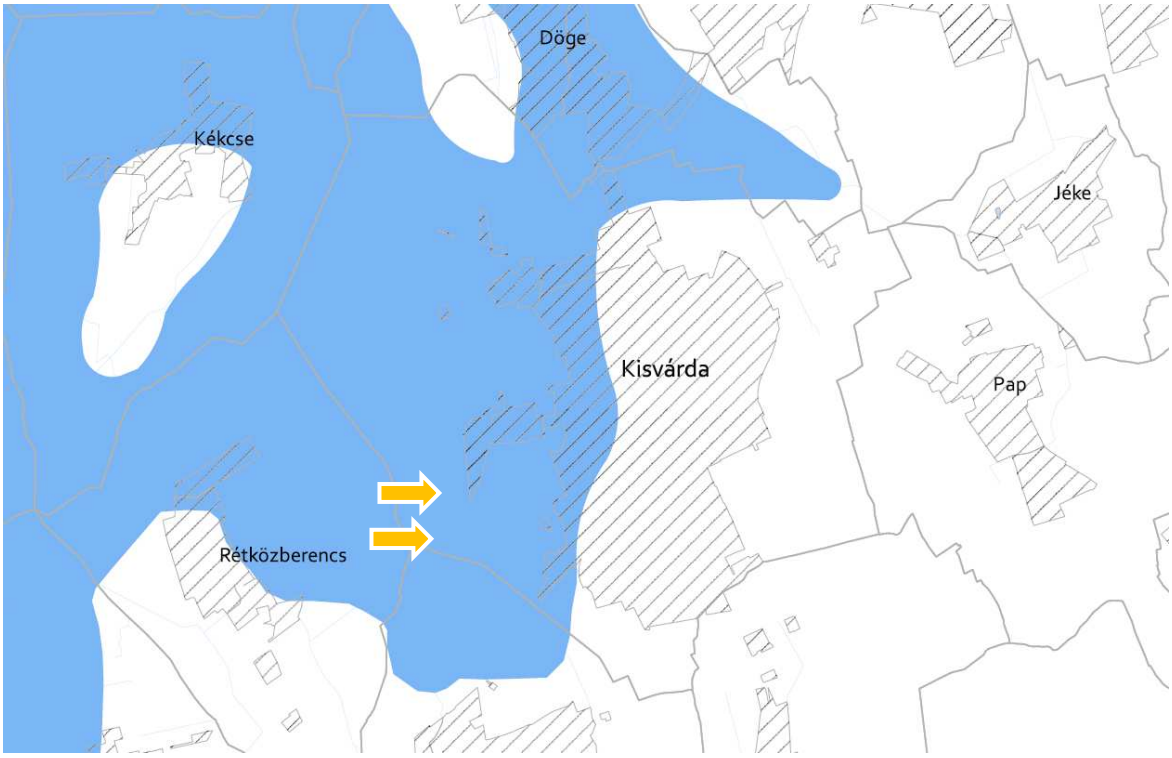

*14. Tájképvédelmi terület övezete*



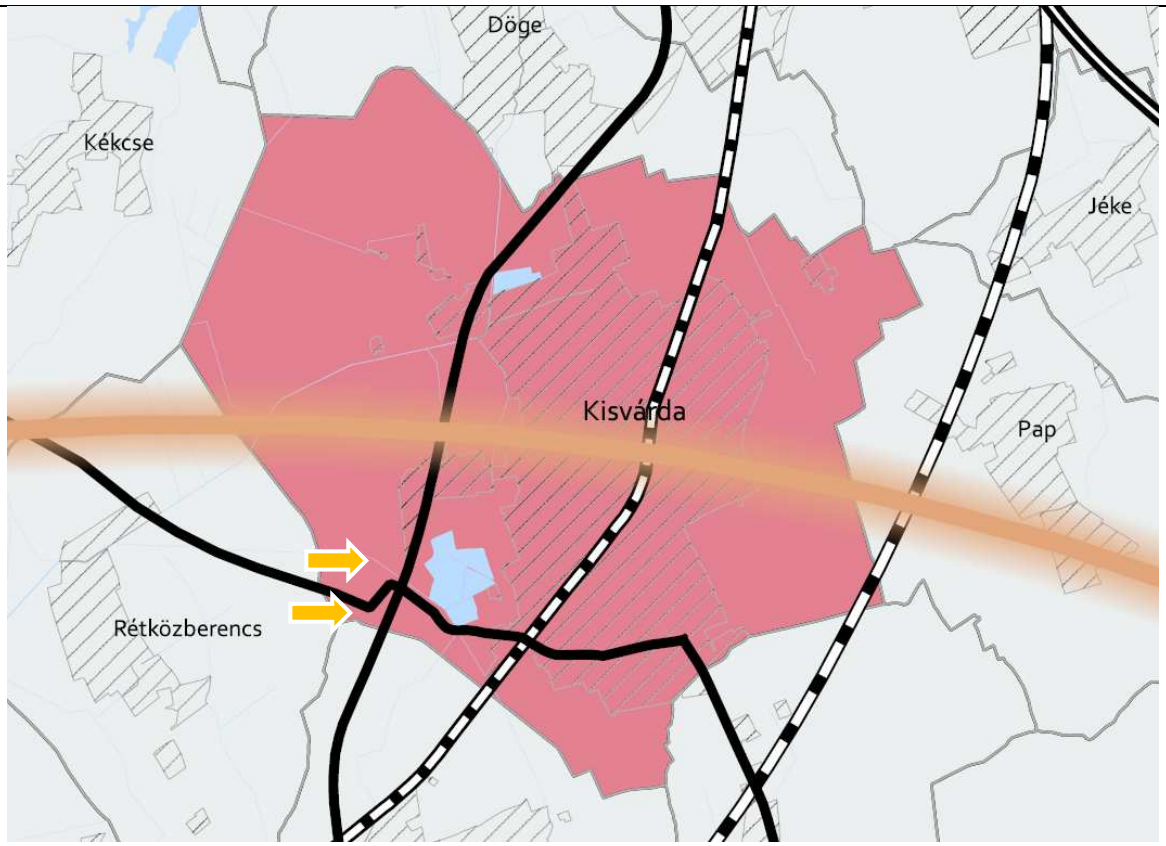

*16. Vízminőség-védelmi terület övezete*



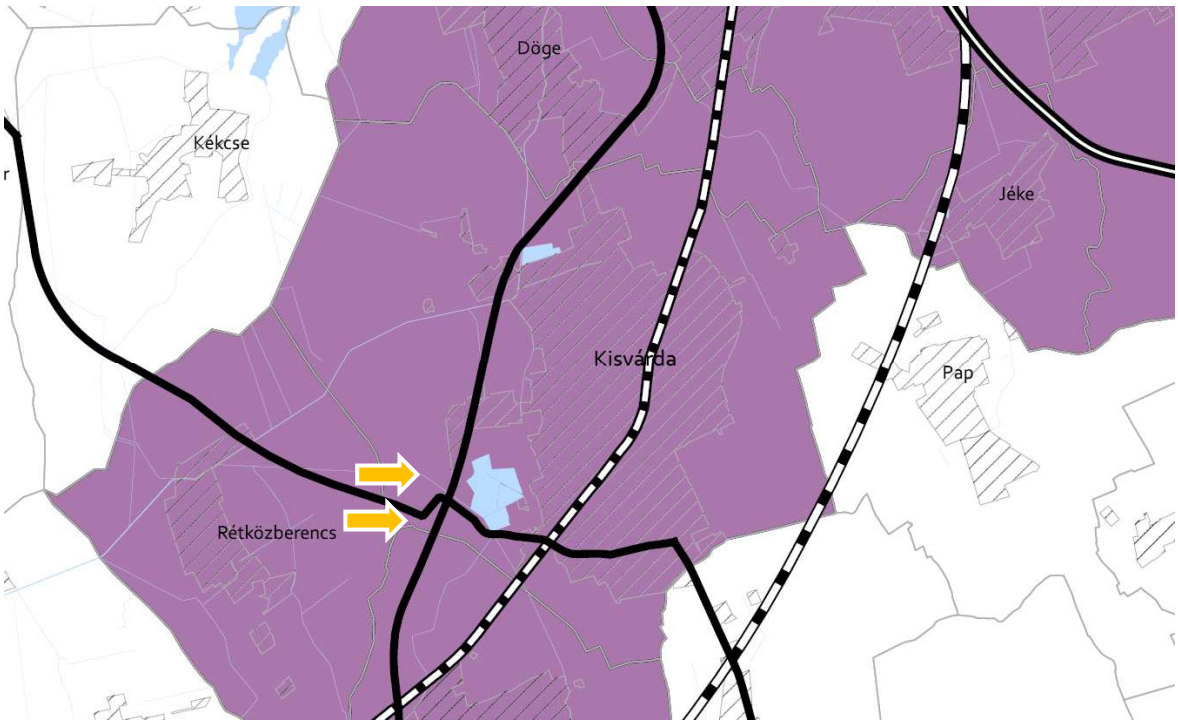

*20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete*



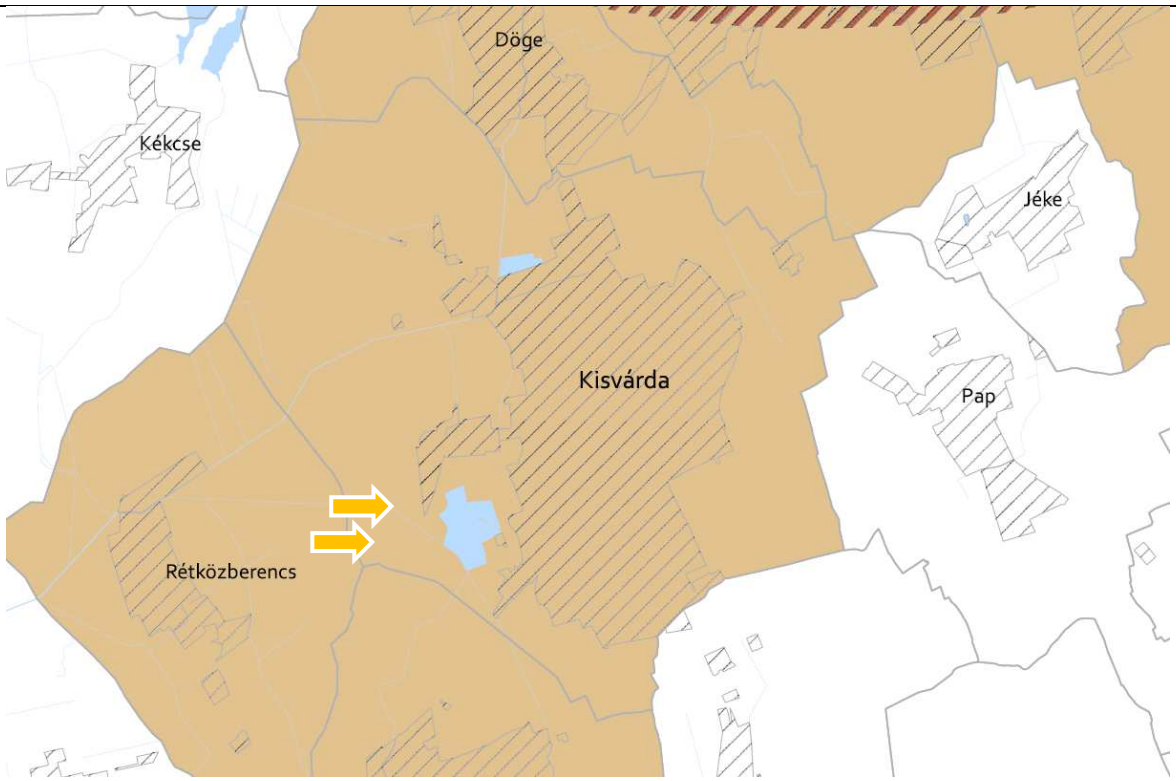

*21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete*



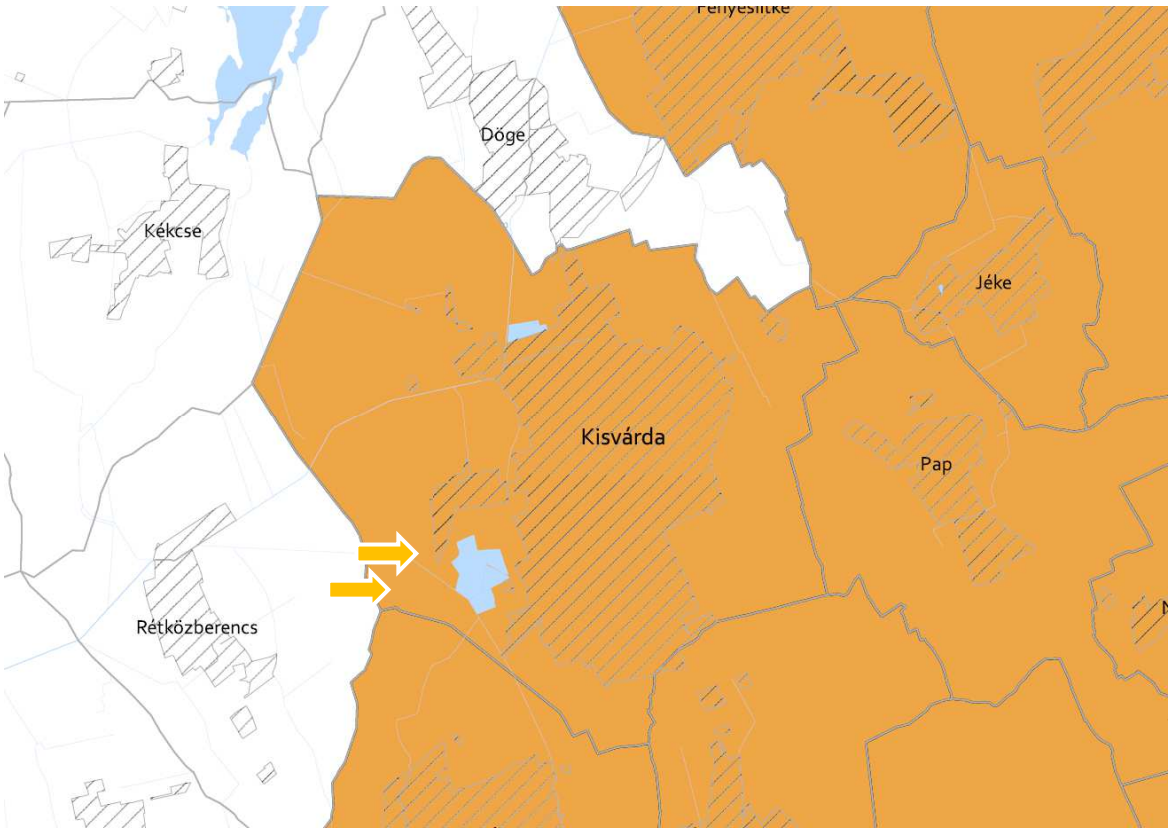

*23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete*



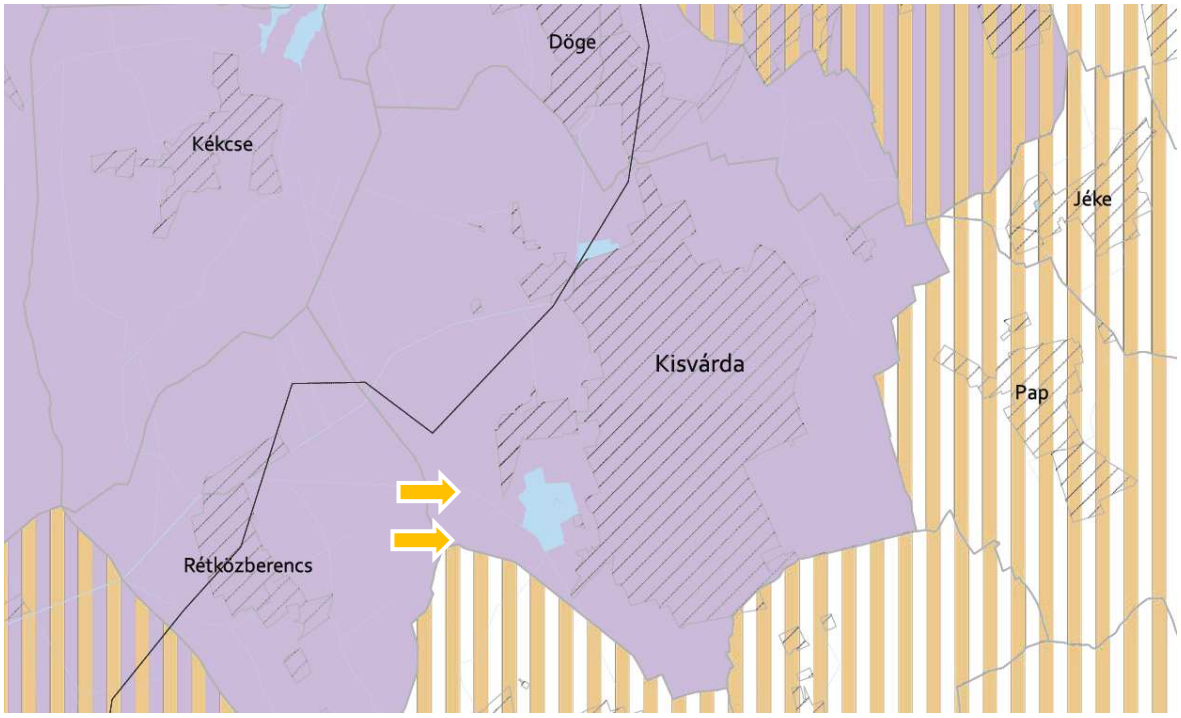

*24.Térségi együttműködés övezete*




*25. Határon átnyúló együttműködés övezete*




*26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete*




*27. Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet*
*28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet*

# 7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA

## 7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

A Kisvárda város közigazgatási területén, a 0285/1 hrsz-ú külterületi ingatlan egy részén (1. erőmű), valamint a 0313/18 hrsz-ú külterületi ingatlanon (2. erőmű) a beruházó összesen 10,71 ha kiterjedésű területén, 3-3 MW-ot meg nem haladó összteljesítményű napelemparkokat kíván kialakítani tervezett külterületi területeken. Országos Ökológiai hálózat pufferterületével érintettek az ingatlanok, melyek jelenleg általános mezőgazdasági terület-felhasználású/övezeti besorolás. Közvetlenül a területrész nem áll természetvédelmi besorolás alatt.

*A szabályozás módosításának célja, hogy megvizsgálja és javaslatot adjon olyan terület-felhasználás és övezeti, építési övezeti szabályozásra, mely a vonatkozó, a tanulmányban ismertetett jogszabályok betartásával a megvalósítás településrendezési hátterét biztosítani tudja.*

## 7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

Az övezetek módosításának feltételeit több, egymásra épülő törvényi, és egyéb jogszabályok rögzítik. A megújuló energiaforrás céljára szolgáló terület kijelölésénél további kiegészítő előírásoknak is meg kell felelni. Az előírások (természetvédelmi terület érintettsége, biológiai aktivitás érték kompenzáció, …stb.) teljesíthetőek, a kiválasztott ingatlanokon belül kialakításra tervezett *„különleges megújuló energiaforrás céljára szolgáló terület”* kijelölésével:

*- a tervezett beépítésre nem szánt különleges területek meglévő, de fel nem használt tervezett lakóterületek csereterületként történő használatával biztosított;*
*- a csereterületek visszasorolásával építésjogi következmények nem keletkeznek, mert az érintett területek csak településszerkezeti elemként vannak jelen a településrendezési eszközökben, szabályozott elemként nem;*
*- a napelempark rendeltetés szerű működéséhez védelmi övezetek kijelölésére nincs szükség;*

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai:

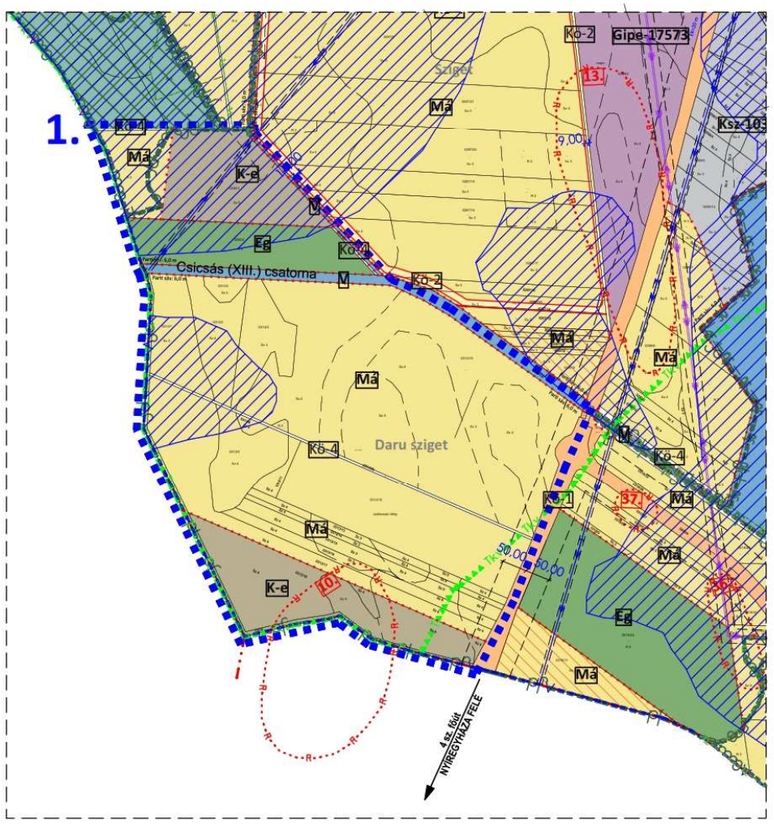
*„47. Különleges megújuló energiaforrás terület*

*47. § (1) A különleges megújuló energiaforrás terület övezetén (jelölése: K-e) belül, a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, …stb.) helyezhetők el.*
*(2) Épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.*
*(3) Az övezetben az üzemszerű működést biztosító energiatároló berendezésen kívül egyéb energiatároló nem létesíthető.˝*

*A szabályozási terv módosításának tervezete*

# KISVÁRDA VÁROS
## TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN KÍVÜLI TERÜLET RÉSZLET - SZABÁLYOZÁSI TERV
## M=1:10 000

**1. Beavatkozási pont**




**JELMAGYARÁZAT**

Beépítésre nem szánt területek

- Gazdasági erdőterület övezete (Eg)
- Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
- Vízgazdálkodási terület övezete (V)
- Különleges terület övezetei (K-...)
  - Megújuló energiaforrás terület övezete (K-e)
- I. rendű közlekedési célú terület övezete (Kö-1)
- Dűlő út övezete (Kö-4)
- 1999. évi maximális belvízelöntés
- Közigazgatási határvonal
- Övezethatár
- Védőtávolság és mérete
- Régészeti lelőhely
- Villamosenergia átviteli hálózat (20 KV feszültségszinttel, biztonsági szinttel):
  Belterületen:2,5-2,5m
  Külterületen: 5,0-5,0m
- Tervezési terület határa

Országos Területrendezési Terv, MTrT szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot kiegészítő jelkulcs:

- pf Ökológiai hálózat - Pufferterület
- mag Ökológiai hálózat - Magterület
- Tkv Tájképvédelmi terület határa

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2023 (XII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A ...../2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

P.H.

..... polgármester

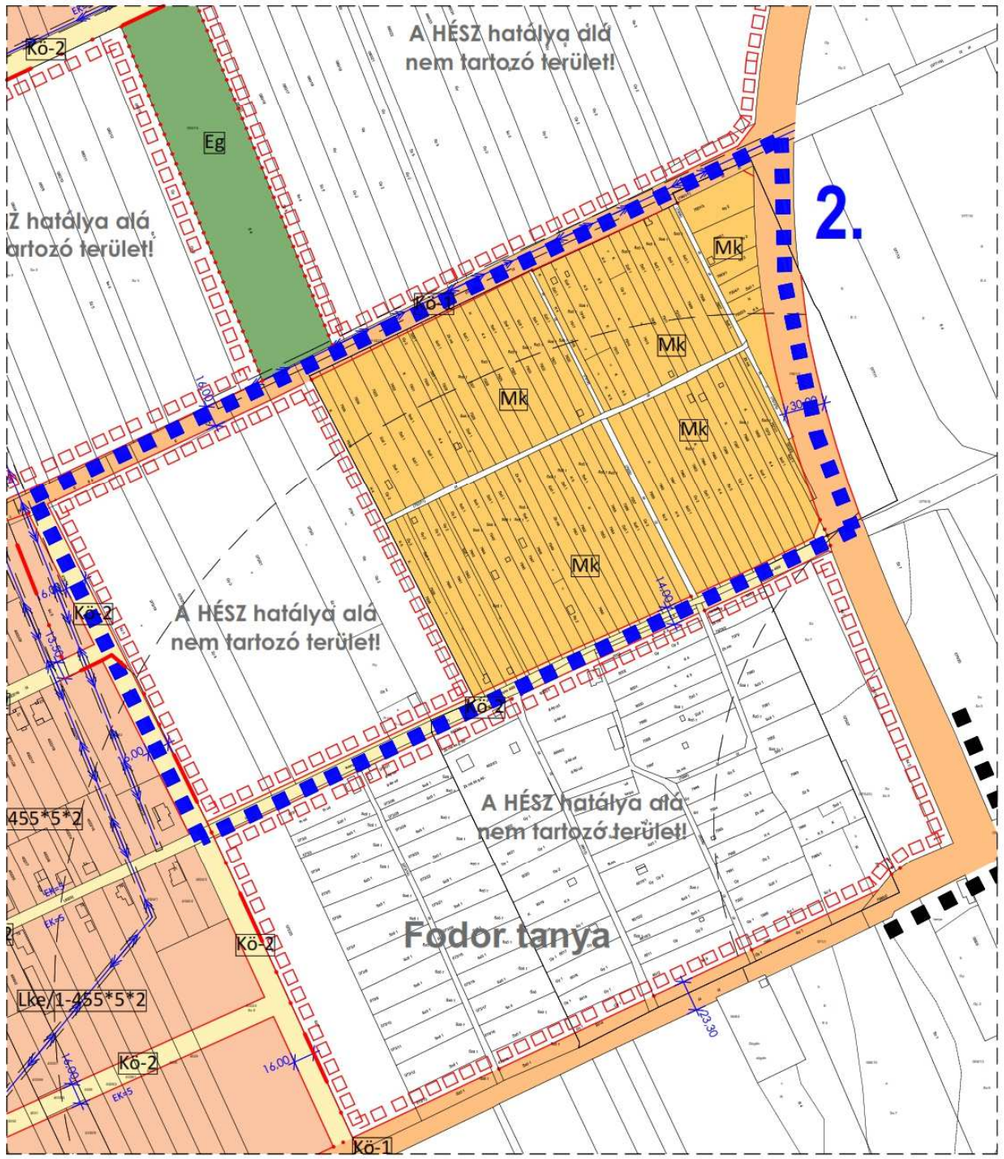
..... jegyző

**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

| | | |
|---|---|---|
| LA<br>Labbancz András e.v.<br>H-4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10.<br>Tel.: 06-20/437-2146.<br>email: labbancz.a@gmail.com | MEGRENDELŐ: KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>H-4600 Kisvárda, Szent László utca 7-11. | MUNKASZÁM: T - 12/2025<br>DÁTUM: 2025.11.hó |
| | TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV | TERVFAJTA: szabályozási terv<br>MÉRETARÁNY: M = 1:10 000 |
| | MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TÉRSÉGEN KÍVÜLI TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE | RAJZSZÁM: T-2 |
| | TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina<br>ÜGYVEZETŐ IG. - TERVEZŐ: Labbancz András településtervező TT-15-0378 | |

# KISVÁRDA VÁROS
## TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE - RÉSZLET
## M=1:4000

### 2. Beavatkozási pont




**JELMAGYARÁZAT**

Beépítésre nem szánt területek

- Kertes mezőgazdasági terület övezete (Mk)
- I. rendű közlekedési célú terület övezete (Kö-1)
- II. rendű közlekedési célú terület övezete (Kö-2)
- Dűlő út övezete (Kö-4)

- Belterületi határvonal
- Szabályozási vonal és szélessége (12,00)
- Övezethatár
- Védőtávolság és mérete
- Villamosenergia átviteli hálózat (20 KV feszültségszinttel, biztonsági szinttel):
  Belterületen:2,5-2,5m
  Külterületen: 5,0-5,0m
- A HÉSZ hatálya alá nem tartozó terület határa
- Tervezési terület határa

**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**

KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 30/2023 (XII.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A ...../2025. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL MÓDOSÍTVA

P.H.

..... polgármester

..... jegyző

LA
Labbancz András e.v.
H-4405 Nyíregyháza, Pityang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

| | |
|---|---|
| MEGRENDELŐ: KISVÁRDA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA H-4600 Kisvárda, Szent László utca 7-11. | MUNKASZÁM: T - 12/2025 |
| TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: KISVÁRDA VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV | DÁTUM: 2025.11.hó |
| | TERVFAJTA: szabályozási terv |
| | MÉRETARÁNY: M = 1:4000 |
| MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSI TÉRSÉG TERÜLETÉNEK SZABÁLYOZÁSI TERVE | RAJZSZÁM: T-3 |
| TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina / ÜGYVEZETŐ IG. - TERVEZŐ: Labbancz András településtervező TT-15-0378 | |

# 8. NYILATKOZATOK

## 8.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A hatályos területrendezési tervek által támasztott követelmények a településrendezési eszközök tervezett módosítása során maradéktalanul teljesülnek. (Térségi szerkezeti terv szerinti települési térség, mezőgazdasági térség és települési térség)

## 8.2 A biológiai aktivitás érték változására vonatkozó nyilatkozat

Negatív előjelű biológiai aktivitási érték változás a módosítás során nem jön létre.

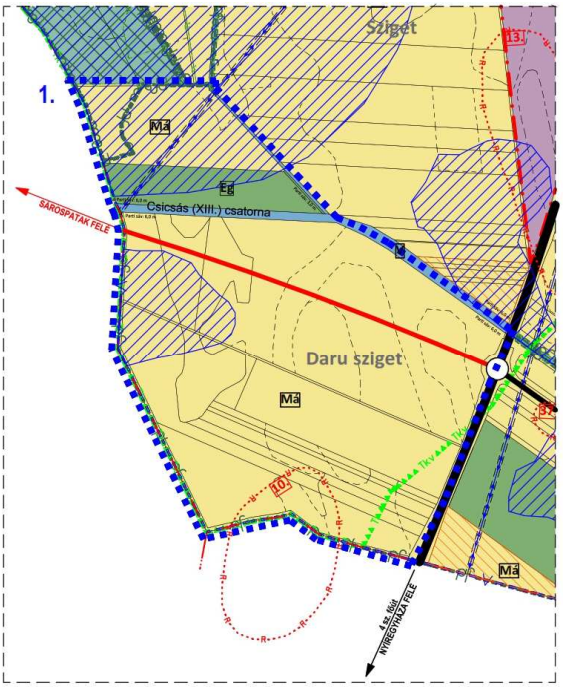
…….
Labbancz András
okl. településmérnök

# 9. ÖSSZEGZÉS

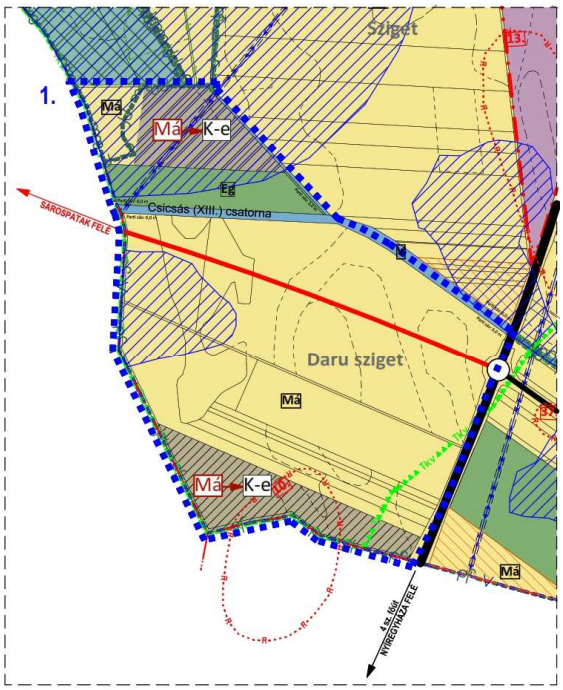
**A tervezett új beépítésre nem szánt megújuló energiafelhasználás céljára szolgáló terület kijelölése biológiai aktivitás érték (továbbiakban: BAE) csökkenés ellensúlyozására, kompenzációs területek biztosítását igényli.**

**A módosítással tervezett területek műszaki infrastruktúrával közvetlenül érintett területek. A termőföld védelméből következő korlátozások, valamint a tervezett rendeltetések által igényelhető egyedi védelmi intézkedések együttes figyelembevételével kerültek megvizsgálásra és kiválasztásra a jelen dokumentumban rögzített területek.**

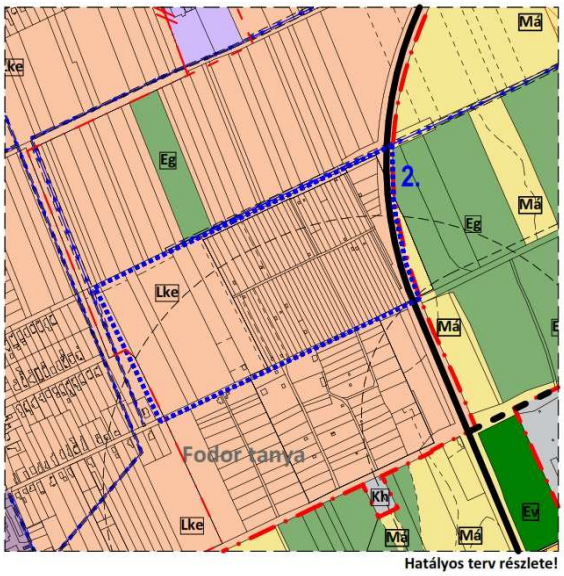
**A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.**



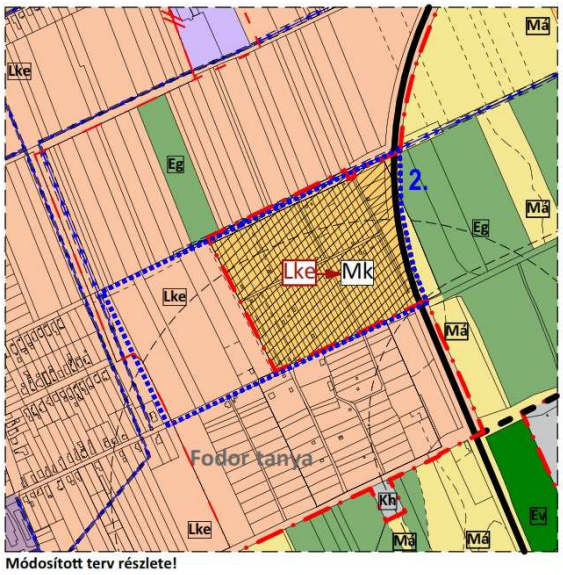

Hatályos terv részlete!




Módosított terv részlete!




Hatályos terv részlete!




Módosított terv részlete!