

HIRDETMÉNY
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRŐL

Telepítési tanulmányterv véleményezése

Tájékoztatjuk a tisztelt Partnereket, hogy Paszab Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A.§ (3) bekezdése alapján partnerségi egyeztetést folytat le a csatolt településrendezési módosítást megalapozó telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban.

A partnerségi egyeztetésben az alábbi partnerek vehetnek részt:

- a) a település teljes lakossága,
- b) a településen székhellyel, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek,
- c) a településen bejegyzett érdekképviselői és civil szervezetek,
- d) a településen működő, jogszabályban elismert egyházak.

A telepítési tanulmányterv megtekinthető Paszab Község Polgármesteri Hivatalában, valamint a település honlapján: www.paszab.hu.

A partnerek a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban észrevételeket, javaslatokat tehetnek írásban, a jelen hirdetés közzétételétől számított 15 napon belül, az alábbi módokon:

- levélben az önkormányzat címére - 4475 Paszab, Fő u. 9. - történő megküldéssel,
- elektronikus levélben a hivatal@paszab.hu e-mail címre történő megküldéssel.

A vélemények beérkezésének határideje: 2026. február 17.

Együttműködésüket köszönjük!

Paszab, 2026. 02.02.

Tisztelettel:

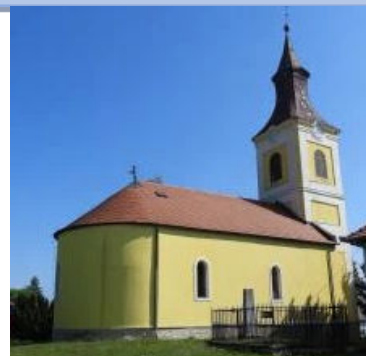


Tajthy Péter
polgármester



Paszab Község Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési
tanulmányterv



„Naperőművek
2026”

Tervező:

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

2026

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

„Naperőművek 2026”

1.	ELŐZMÉNYEK	4
1.1.	A megbízás tárgya	4
1.2.	A telepítési tanulmány célja	5
2.	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA	6
2.1	A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok	6
2.2.	Településszerkezeti terv	8
2.3.	HÉSZ és szabályozási terv	9
2.4.	Védelmi és korlátozó elemek	12
2.5.	Rendezési alapelvek	15
2.6.	A településképi követelmények	19
3.	A BEÉPÍTÉSI TERV	20
4.	INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK	22
4.1.	Közlekedés	22
4.2.	Elektromoshálózat	22
5.	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI	23
6.	A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE	24
7.	SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA	31
7.1.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása	31
7.2.	Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	31
8.	NYILATKOZATOK	34
9.	ÖSSZEGZÉS	35

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A megbízás tárgya

Paszab Község közigazgatási területén, külterületén az Áramút-Bau 90 Kft., mint megbízott kivitelező (0120/4 hrsz-en Nap-Thermo Kft. mint beruházó, 0120/5 hrsz-en a Bodrog-Solar Kft. mint beruházó, 0123/8 hrsz-en Kállóenergy Solar Kft. mint beruházó, 298/2-3 hrsz-en Kálló "fém"-Ingatlan Kft. mint beruházó, 298/8 és 299/5 hrsz-en Kappa-ATR-Energy Kft. mint beruházó, 298/6 hrsz-en Kappa-HUB-Solar Kft. mint beruházó, 299/6 hrsz-en Kappa-Nol-Power Kft. mint beruházó, 298/7 hrsz-en Kappa-PZ-Plan Kft. mint beruházó,) 3 db egyenként 0,5 MW-ot nem meghaladó közcélú hálózatra táplálók napelemez erőmű létesítését tervezi energiatárolóval.

Külterületen, a belterülettől nyugatra, a 3821. sz. út (Gávavencsellő felé), 0123/2 hrsz-ú út, 0128 hrsz-ú út, 302 hrsz-ú út, valamint a beleterületi határ által határolt területrészt érintően.

Átnézeti helyszínrajz



(Forrás: Áramút-Bau 90 KFT.)

1.2. A telepítési tanulmányterv célja

A tervezett fejlesztés érdekében a fejlesztő a településrendezési eszközök módosítását kívánja kezdeményezni Paszab Község 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 leképező 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 Paszab Község önkormányzatának főépítésze a Korm. rendelet szerinti telepítési tanulmányterv tartalmi követelményével kapcsolatos döntését is meg tudja hozni.

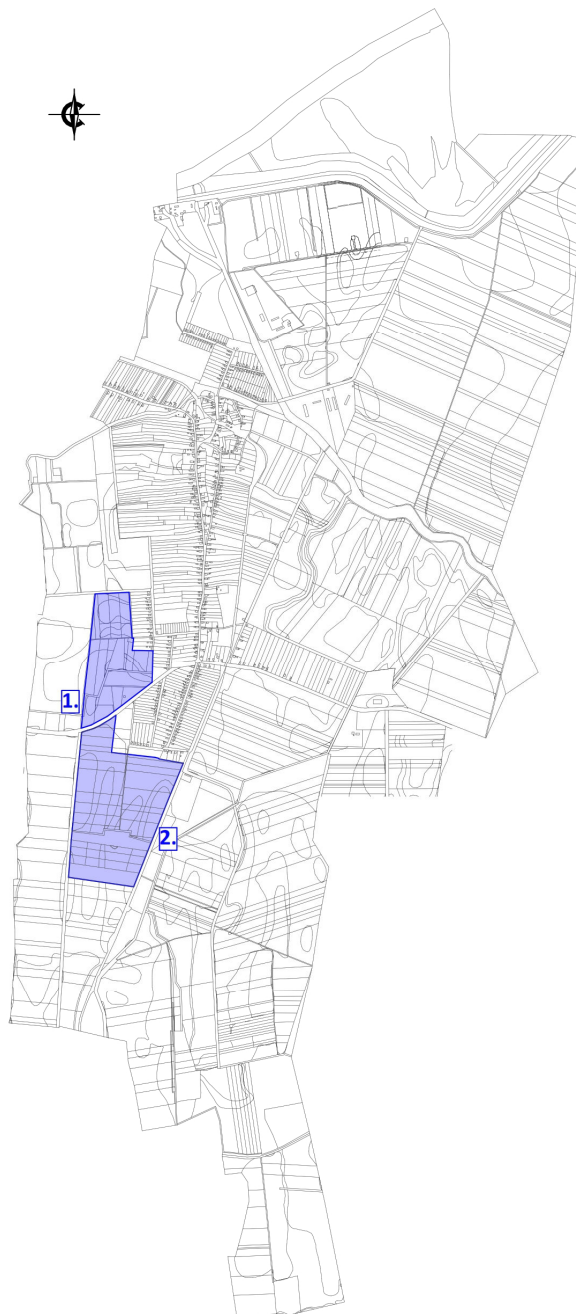
2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

2.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése, térségi kapcsolatok

Paszab Község Magyarország északkeleti részén, az Észak-alföldi régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, a Ibrányi járásban található. Csak közúton közelíthető meg, Gávavencsellő vagy Ibrány érintésével a 3821-es, Tiszabercel központja felől pedig a 3823-as úton.

A település a megyeszékhelytől, Nyíregyházától 25 km-re északra helyezkedik el. A közvetlen szomszédos települések kelet felől Ibrány, dél felől Buj, nyugat felől pedig Tiszabercel, északi irányból, a Tisza túlsópartja felől is Tiszabercelhez tartozó külterületek határolják.

Átnézeti rajz



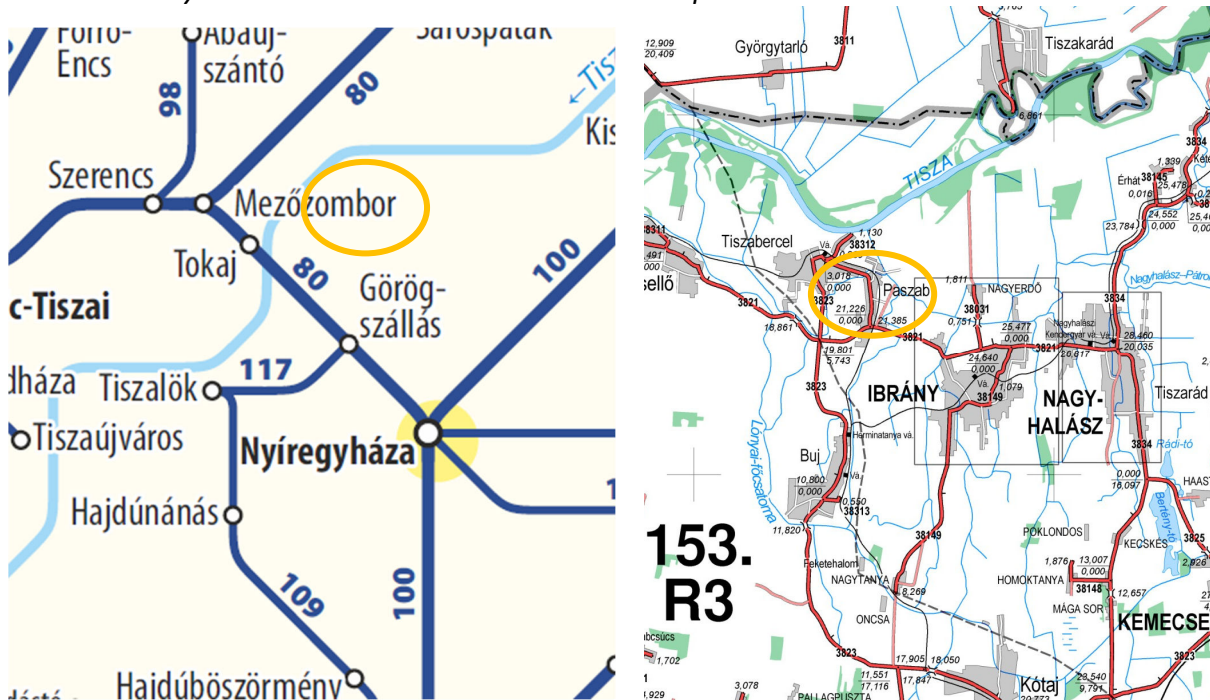
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen, a belterülettől nyugatra, a 3821. sz. út (Gávavencsellő felé), 0123/2 hrsz-ú út, 0128 hrsz-ú út, 302 hrsz-ú út, valamint a beleterületi határ által határolt területre került tervezésre.



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

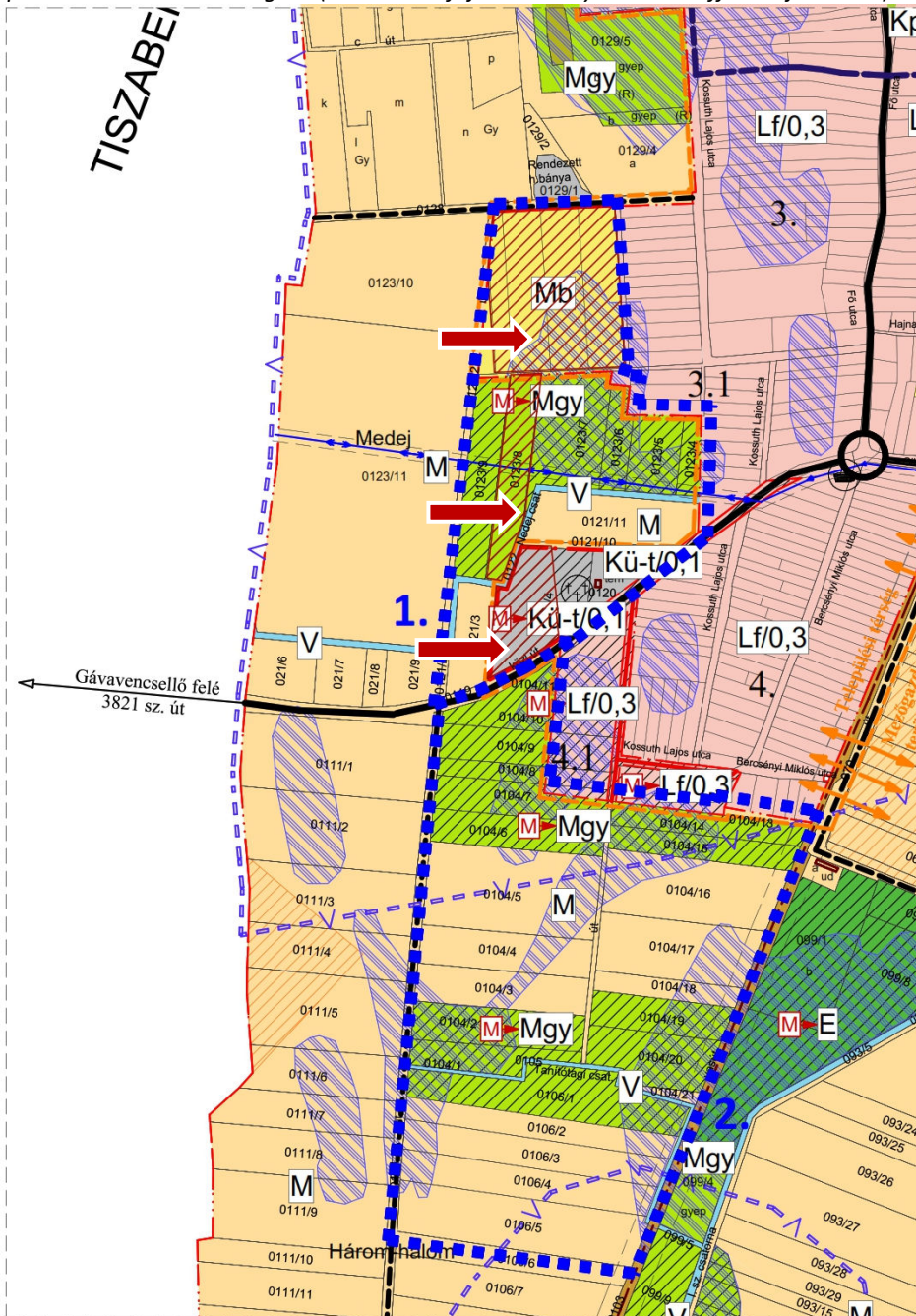
A terület elhelyezkedése a vasúti és közúti hálózati kapcsolatokhoz



2.2. Településszerkezeti terv

A település közigazgatási területére a 24/2006 (V. 31.) KT. számú határozattal jóváhagyott, Paszab Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírása hatályos.

Hatályos településszerkezeti terv kivágata (a tervezett fejlesztés helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Paszab Község Önkormányzata)

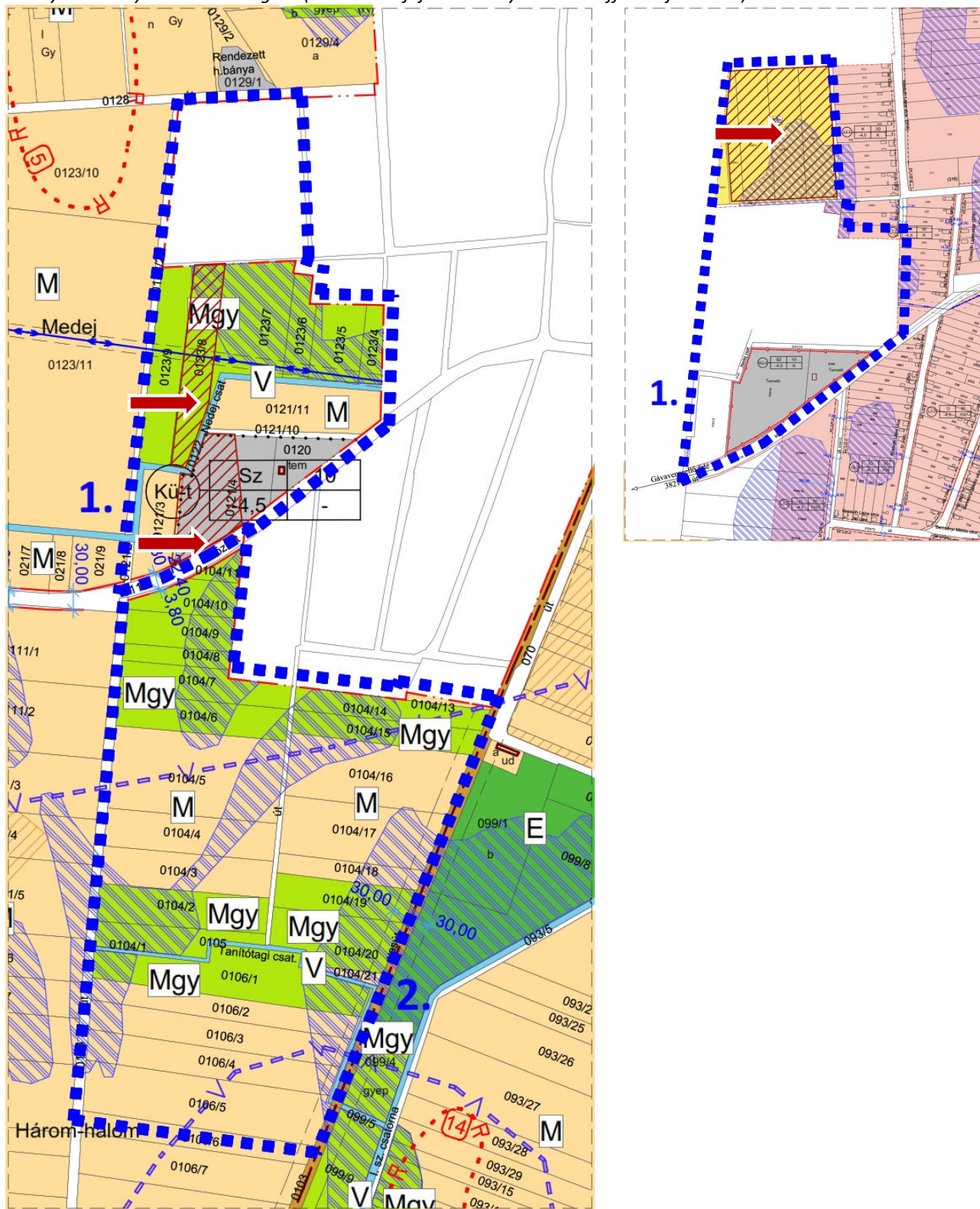
A tervezett fejlesztés beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület-felhasználásba tartozó területeket érint:

- általános mezőgazdasági terület – belterületi (Mb)
- mezőgazdasági terület – zömében gyeplő (Mgy)
- különleges – temető terület (Kü-t)

2.3. HÉSZ és szabályozási terv

A település közigazgatási területére a 6/2006 (VI. 1.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Paszab Község Helyi Építési Szabályzata hatályos.

Hatályos szabályozási terv kivágata (a tervezett fejlesztés helye vörös sraffozott jelöléssel)



(Forrás: Paszab Város Önkormányzata)

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

- általános mezőgazdasági terület övezete – belterületi (Mb)
- mezőgazdasági terület övezete – zömében gye (Mgy)
- különleges – temető terület építési övezete (Kü-t)

A hatályos HÉSZ övezetekre vonatkozó előírásai:

„12. §

Különleges területek

(1) Paszab különleges területei sajátos használatuk szerint:

a) működő temető (övezeti jel Kü-t)

b) kegyeleti park (övezeti jel Kü-k)

(2) A különleges területek célja és használatuk fajtája:

a) működő temető (övezeti jel Kü-t) Paszab község köztemetője, a temetőben ravatalozó épület helyezkedik el, a terület célja a község temetkezési területének biztosítása a temető parcellázási tervnek megfelelően. A temető használatát temetkezési rendelet szabályozza. A temetőre temető-rendezési tervet kell készíteni a temetőrendelet felülvizsgálatával. A temető területének legalább 40 %-át növényzettel kell beültetnie a terület mindenkori üzemeltetőjének.

b) kegyeleti park, lezárt temetők (övezeti jel Kü-k) területei a kegyeletnek megfelelően gondozott belterjes parkokként kezelendők.

(3) A különleges területek építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél az alábbi táblázatban megadott értékeket kell figyelembe venni:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. építmény-magasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
működő temető	Kü-t	szabadon álló	-	-	40	10	-4,5
Kegyeleti park területe	Kü-k	szabadon álló	-	-	30	10	-4,5

„17. §

Mezőgazdasági területek

(1) A település területének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást), szolgáló területe.

(2)

(3) A mezőgazdasági területeken az a következő övezetek kerültek kijelölésre:

a) Mgy: gye (rét, legelő) terület

b) M: szántó művelésű terület

c) Mb: belterületi szántó művelésű terület

d)

a) Mgy: gye (rét, legelő) terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gye, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt 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) Épületeket jelen előírás az OTÉK 38. §. (3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.

b) M : döntően szántó művelésű terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt 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. Az övezetben birtokközpont kialakítható.

(3) Épületeket elhelyezni a legalább 3,0 ha nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.

c.) Mb : belterületi szántó művelésű terület:

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

d) M* : döntően szántó művelésű terület:

(1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló védett területeken területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad, illetve mindennemű beavatkozással kapcsolatban a FETI-KTVF engedélyét be kell szerezni.

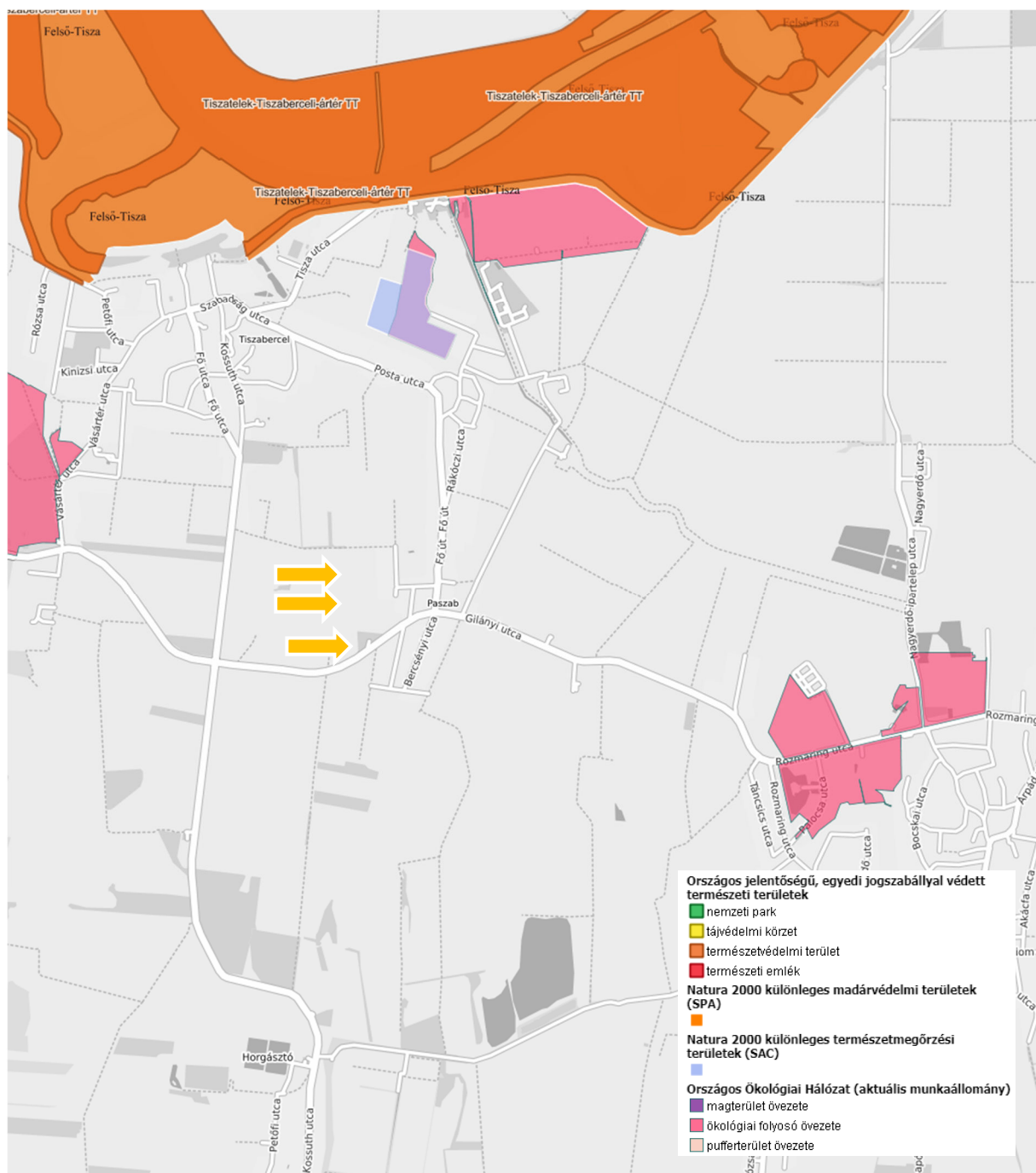
2.4. Védelmi és korlátozó elemek

2.4.1. Örökségvédelem

Ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett a terület.

2.4.2. Természetvédelem

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



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)

2.4.2. Országos Erdészeti Adattár

A fejlesztési területet közvetlenül 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 területnővekmény 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 területnővekmény 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 építészetéről

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.

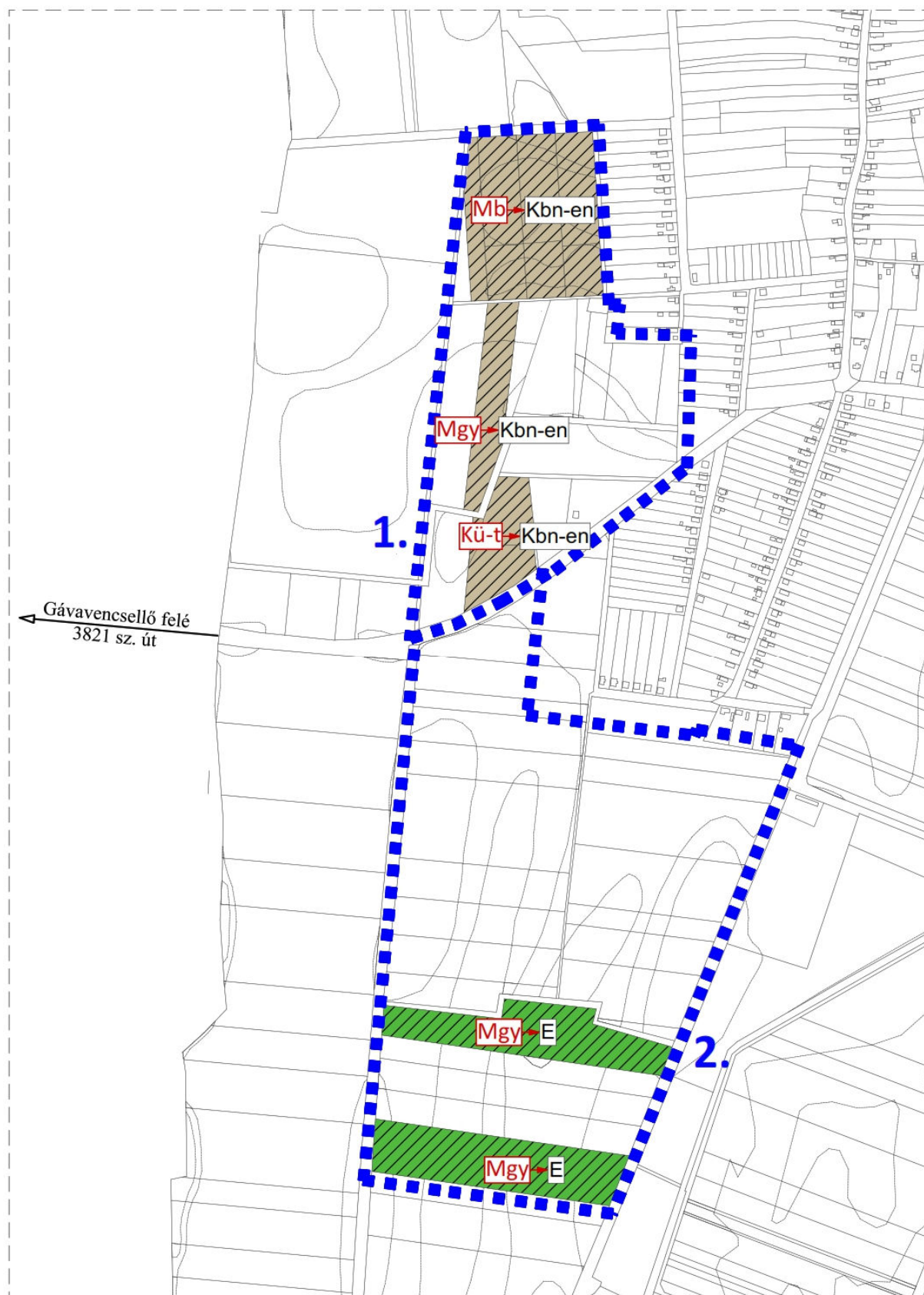
(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.

A módosítás során mezőgazdasági terület – zömében gyep (1,44 ha), általános mezőgazdasági terület (5,22 ha) és különleges temető területből (1,58 ha) kerül kialakításra különleges beépítésre nem szánt terület (8,24 ha). A megegyező mértékű biológiai aktivitás érték fenntartására:

- **6,71 ha kiterjedésű, az Országos Erdőnyilvántartás Adattárban szereplő erdőterület kerül módosításra mezőgazdasági terület – zömében gyep területből;**

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
0123/8	mezőgazdasági terület – zömében gyep	1,44	-5,33	megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	8,24	+26,37
298/2, 298/5-8, 299/5-6	általános mezőgazdasági terület - belterületi	5,22	-19,31			
0120/5; 0120/4	különleges temető terület	1,58	-4,74			
0106/1 0106/5	mezőgazdasági terület – zömében gyep	6,71	-24,82	gazdasági erdőterület	6,71	+60,39



(Forrás: saját szerkesztés)

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 m², 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 településtervezési 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 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településtervezési alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervezési és a megvalósítás során biztosítani 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 kötéltápanyag közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendelet, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölés esetén.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt és új lakóterület nem alakul ki.

2.6. A településképi követelmények

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Paszab Község Önkormányzata képviselő-testületének 10/2019. (VII.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:

„10. § (1) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére

- a) a gazdasági területek,*
- b) a különleges területek,*
- c) a közlekedési- és közműterületek alkalmasak.*

(2) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére

- a) a műemléki jelentőségű terület,*
- b) a műemléki környezet,*
- c) a településképi jelentőségű meghatározó területek,*
- d) a településképi jelentőségű meghatározó útvonalak és a mellettük fekvő teleksor,*
- e) a településképi jelentőségű meghatározó védett zöldterületek és zöldterületi intézmények,*
- f) a természetvédelemmel érintett területek, az országos ökológiai hálózat területei, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek nem alkalmasak.*

(3) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére területfelhasználás szerint

- a) a lakó területek,*
- b) vegyes területek,*
- c) a zöldterületek,*
- d) az erdő területek,*
- e) a vízgazdálkodási területek,*
- f) a természetközeli területek vehetők igénybe.”*

3. A BEÉPÍTÉSI TERV

Az erőművekre vonatkozó általános műszaki leírás:

Az erőmű elvi kiosztása:

A területen 1728 db 590Wp-os monokristályos PV (Photovoltaic)-modul kerül elhelyezésre. A napelemekből 18db-ot sorba kötünk, majd ezekből csoportokban inverterenként 18 stringet csatlakoztatunk a „string” inverter „A” és „B” bemeneteire. A „string” invertereket AC gyűjtő szekrényeken keresztül a terület szélén elhelyezett transzformátor ház 0,4kV oldali kapcsoló állomásban lévő AC-FŐ fő gyűjtőszekrénybe csatlakoztatjuk. Innét történik a megtermelt villamos energia hálózat felé történő kitáplálása.

A rendszer elemei

Modul elektromos adatai: 590W

Astro Solar

590 Wp UOC

STC 45,1 V

ISC STC=11,53 A

inverterek elektromos adatai:

4db 100kVA SUN2000-100KTL-M2

2db 40kVA SUN2000-40KTL-M3

A modulokat egymással a rajtuk található patch kábelekkel gyorscsatlakozókon keresztül kell összekötni. A string első és utolsó modulját gyorscsatlakozóval csatlakoztatott UV álló 1x4mm² szolárkábel segítségével, 2 stringet párhuzamosítva a tartószerkezeten elhelyezett inverterekbe kell bekötni, amelyekben a DC túlfeszültség levezetők találhatóak, A DC szekrényeket szintén 1x4mm² szolárkábelben keresztül csatlakoztatjuk az inverterekhez.

Az inverter kimenetén AC 400V feszültség jelenik meg. Az inverter az AC hálózathoz veszi a szinkronizációs jelet. Az inverter által előállított feszültséget a tartószerkezetre rögzített inverter melletti AC gyűjtődobozba vezetjük. Ebben kerül elhelyezésre az AC oldali túlfeszültség levezető és leválasztó kapcsoló, valamint az inverterek zárlat és túláram védelme. Az inverterek kommunikációs kimenetekkel is rendelkeznek. A kommunikációs központot a kapcsolóházban kell elhelyezni. Az egyes készülékek RS485-parton keresztül kommunikálnak egymással. Az innen indított Cat6F/FTP kommunikációs kábelekkel kell felfűzni a terepen elhelyezendő átring invertereket. Egy vonalra maximálisan 32db készülék fűzhető fel.

A kapcsoló házban kap helyet a külső kommunikációt biztosító router. Itt lehetőség nyílik helyi számítógépet a kommunikációs felületre csatlakoztatni.

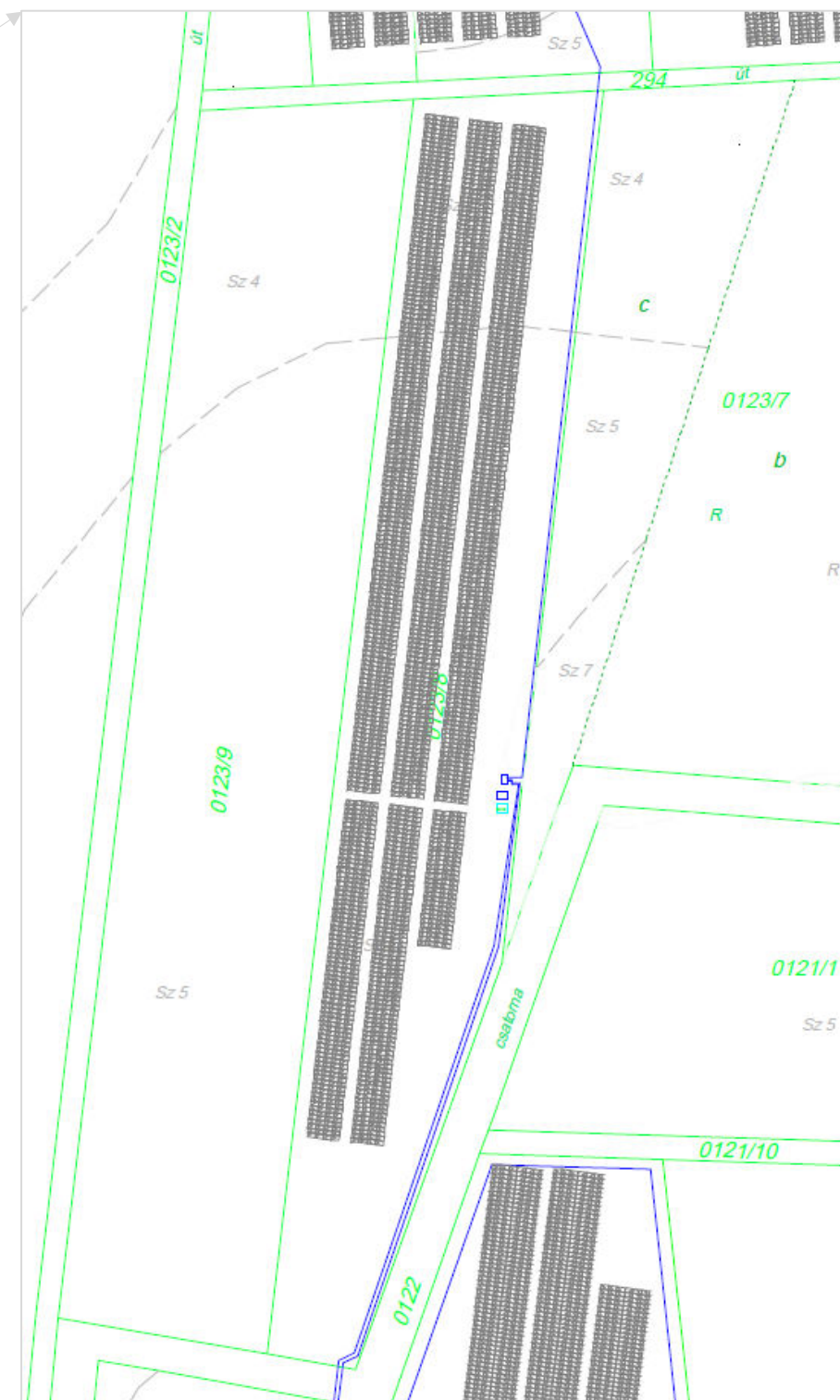
VILLAMOS ENERGIAELLÁTÓ RENDSZER FELÉPÍTÉSE

A terepre kihelyezett inverterekbe szolár kábelben keresztül csatlakoznak a napelemek. Az inverterek és az AC gyűjtőszekrények között réz kábeles összekötést terveztünk. Az AC gyűjtőszekrény alumínium földkábelekben keresztül csatlakoznak a kapcsoló állomásba elhelyezett központi gyűjtőszekrényhez. A központi gyűjtőszekrény alumínium kábelrel csatlakozik az olajos transzformátorhoz. A teljes kábelhálózaton maximálisan 1,5%-os feszültségesést terveztünk.

Az inverterek a hálózat kimaradás esetén kikapcsolnak, szigetüzemben nem működnek!

Az erőmű középfeszültségen csatlakozik kooperatív kapcsoló állomásba, az ebben lévő középfeszültségű kapcsolóberendezés: Siemens 8 DJH LRRRR.

A BHTR-ben a középfeszültségű kapcsoló berendezés: Siemens 8DJH RT.



5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI

Környezeti hatások táblázatos összefoglalója

A tervezett fejlesztés megvalósulásával a fejlesztésből adódóan, a társadalom és a foglalkoztatottság, munkahelyteremtés szempontjából pozitív irányú változása történik. A környezeti elemek szempontjából a helyi építési szabályzat módosítását követően a környezeti állapotban számottevő változás a módosítás végrehajtását követően 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 várható.

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

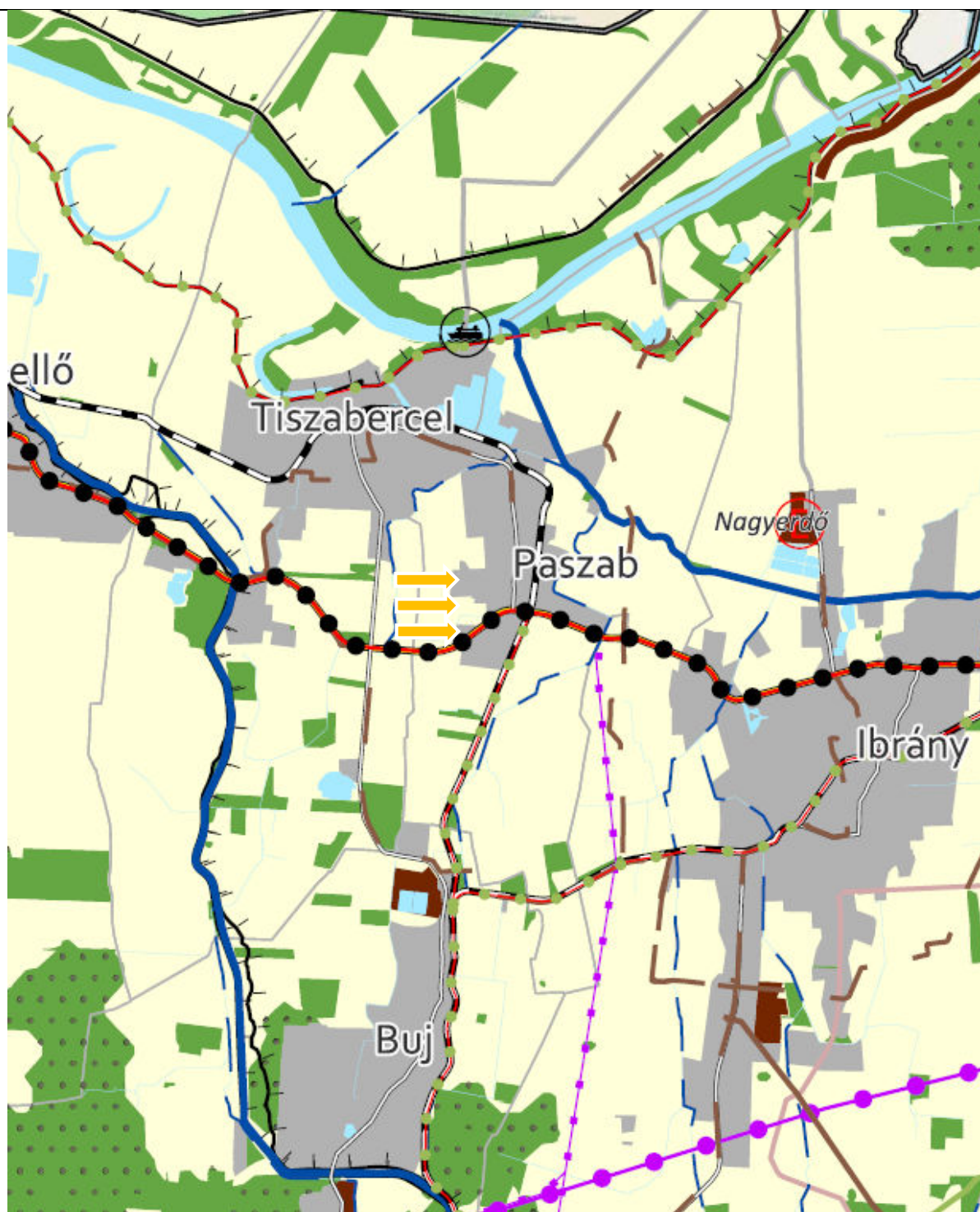
-1 = terhelő környezeti hatás, változás

6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

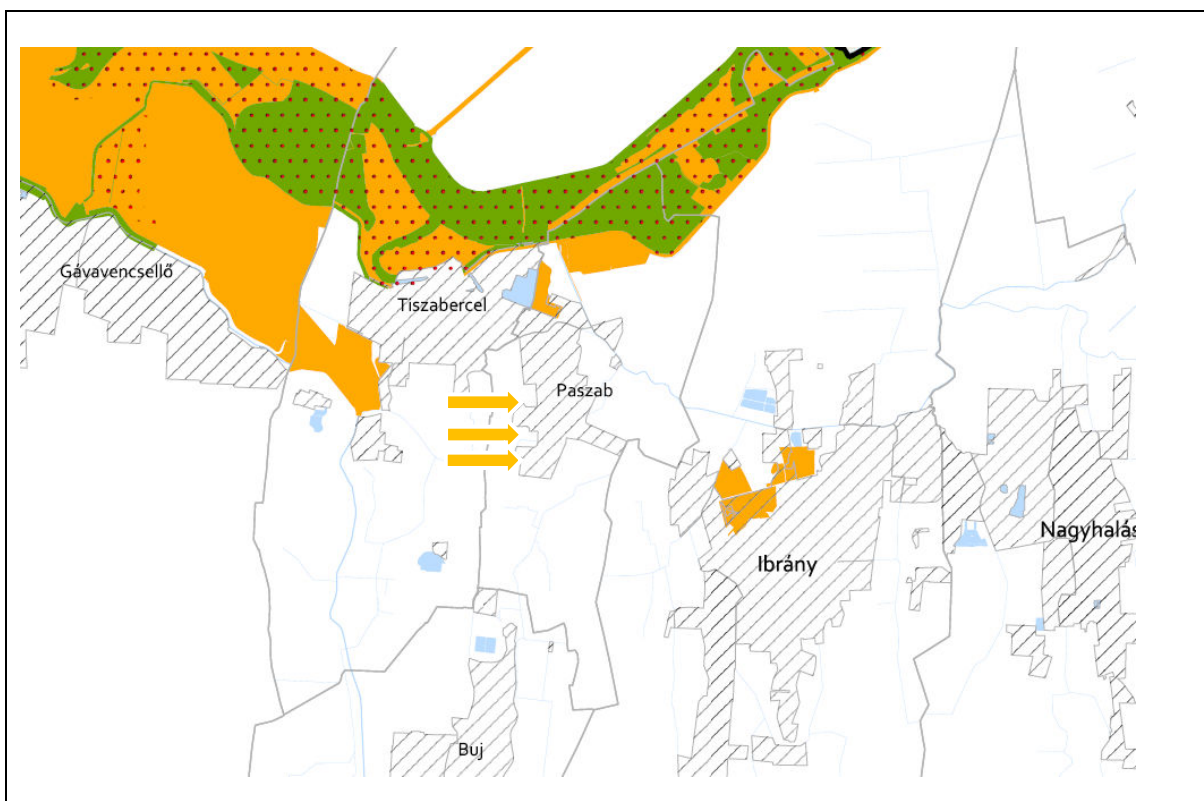
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (MTrT)

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	nem érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	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	nem érinti	nem érinti
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	érinti
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	érinti
22.	Tanyás területek övezete	nem érinti	nem érinti
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti
26.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	nem érinti	nem érinti
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti

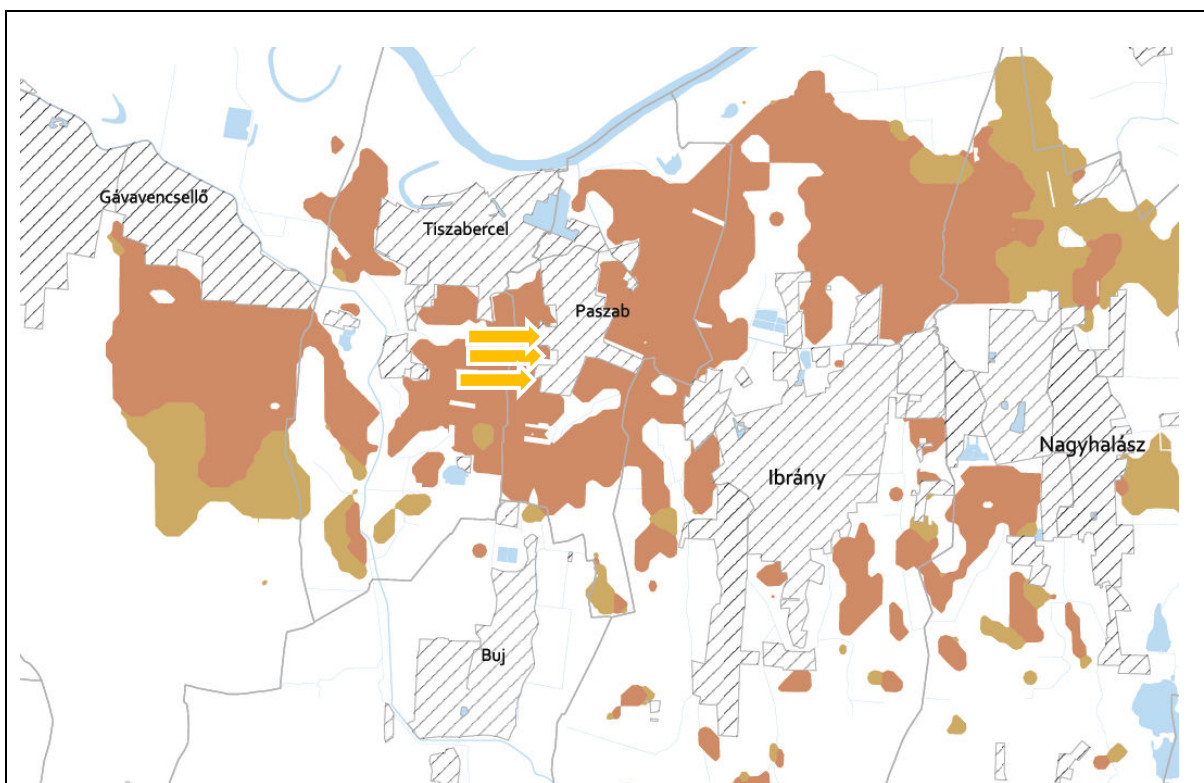
Térségi Szerkezeti Terv



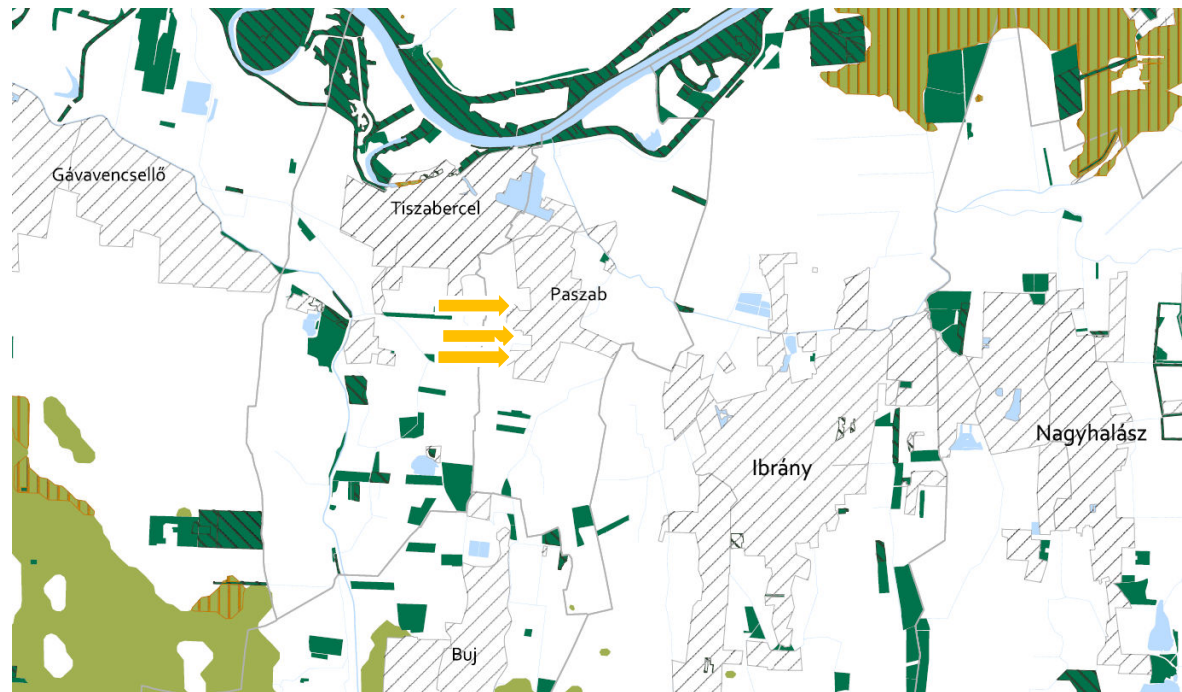
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



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

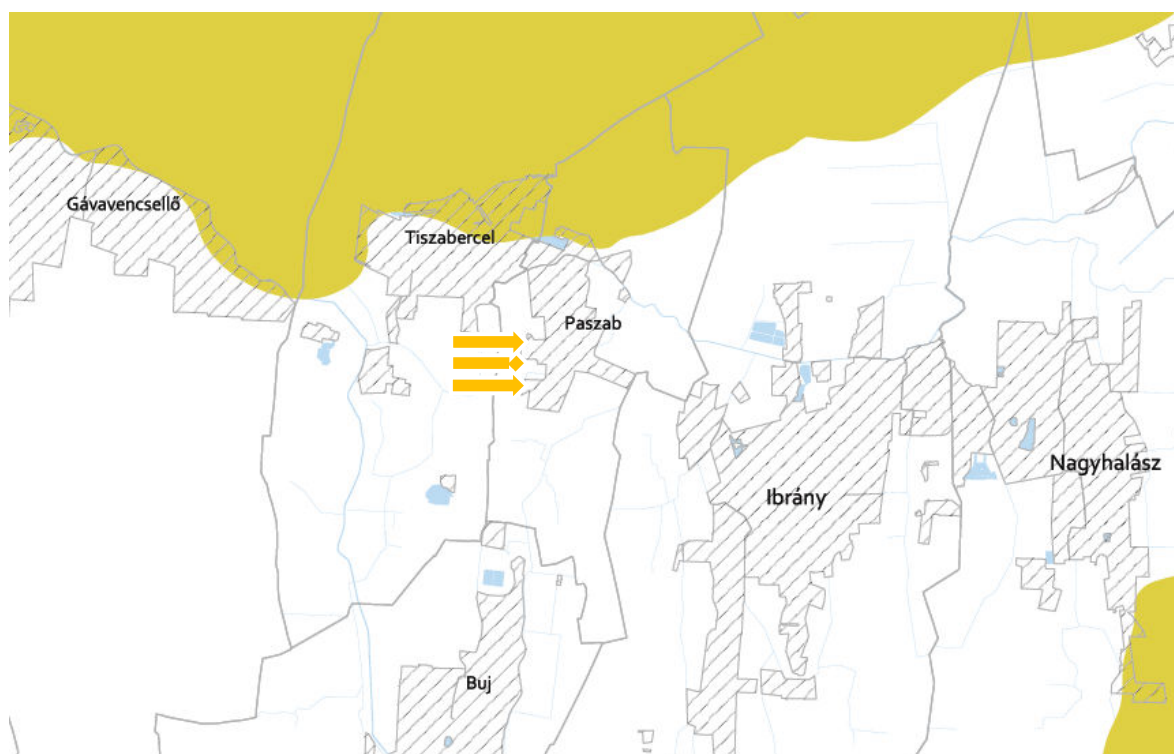


- 10. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

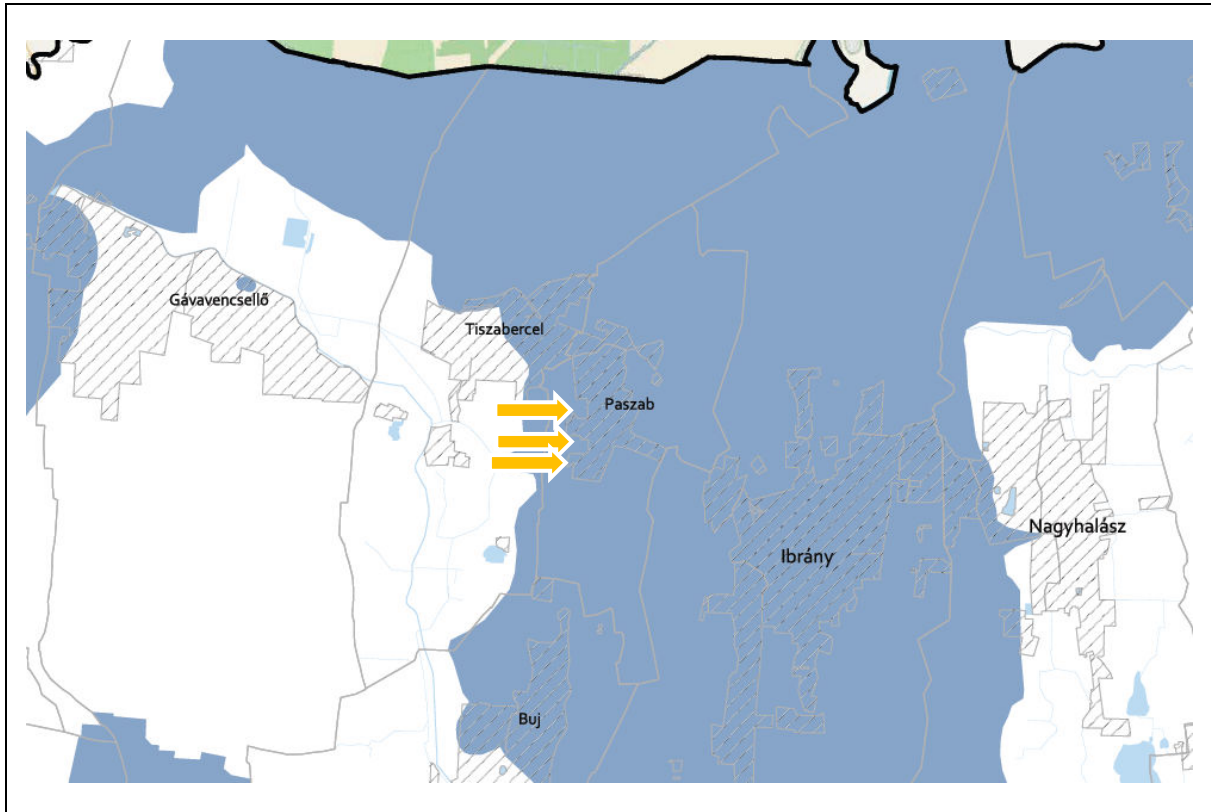


12. Erdők övezete

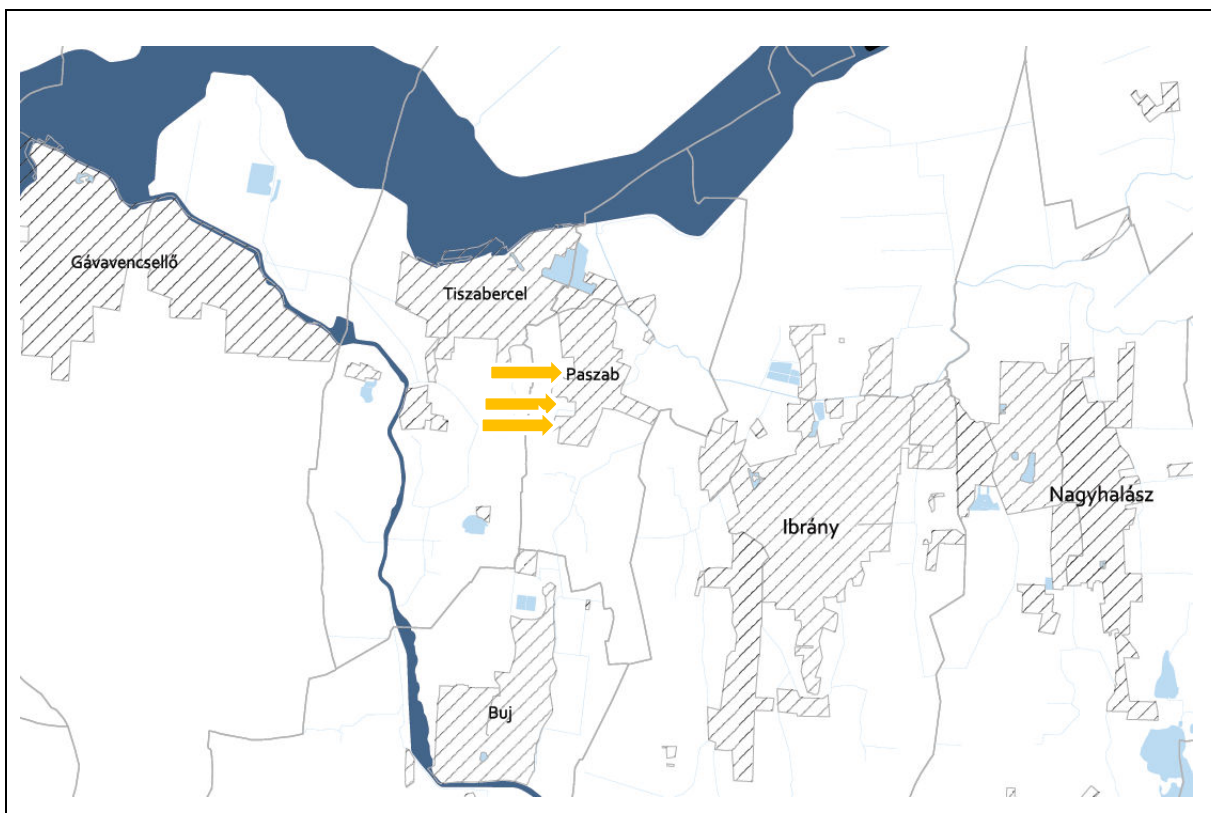
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



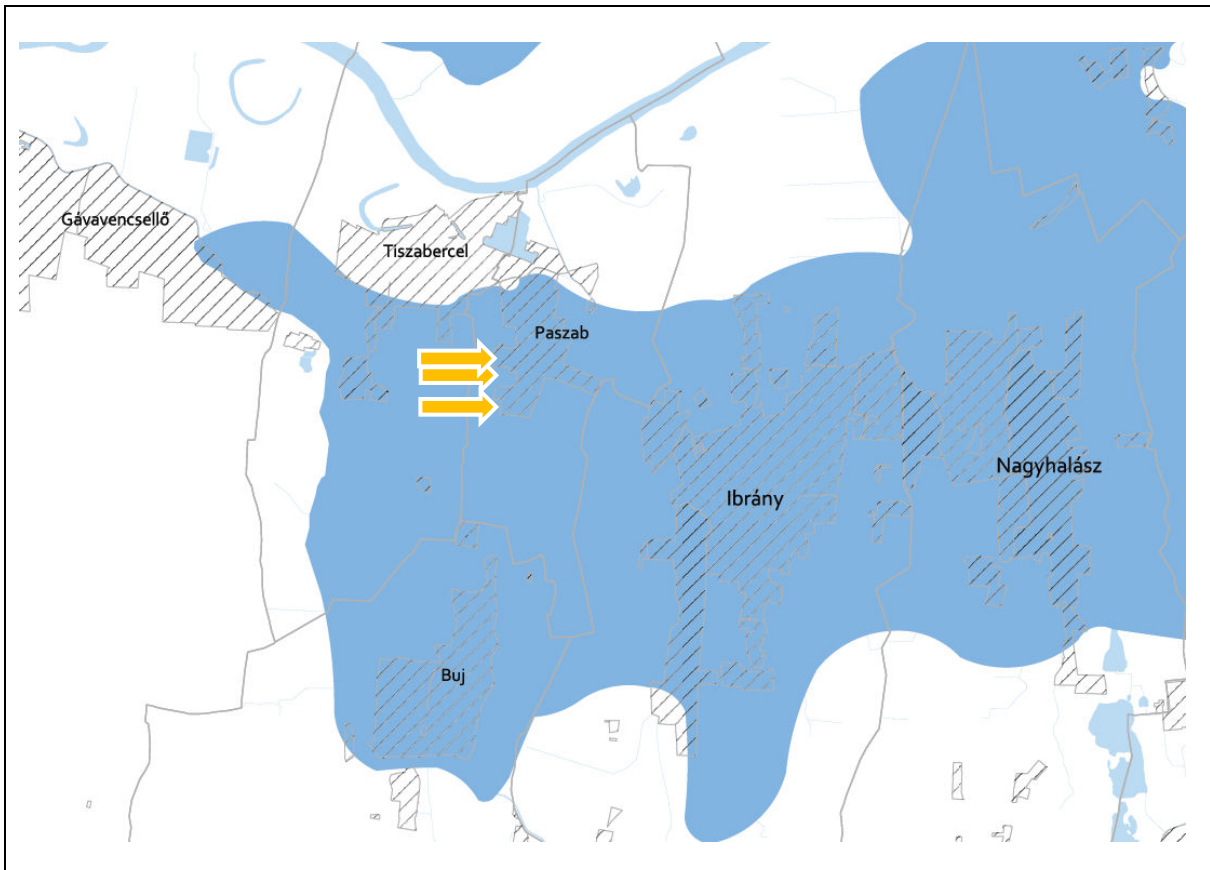
14. Tájképvédelmi terület övezete



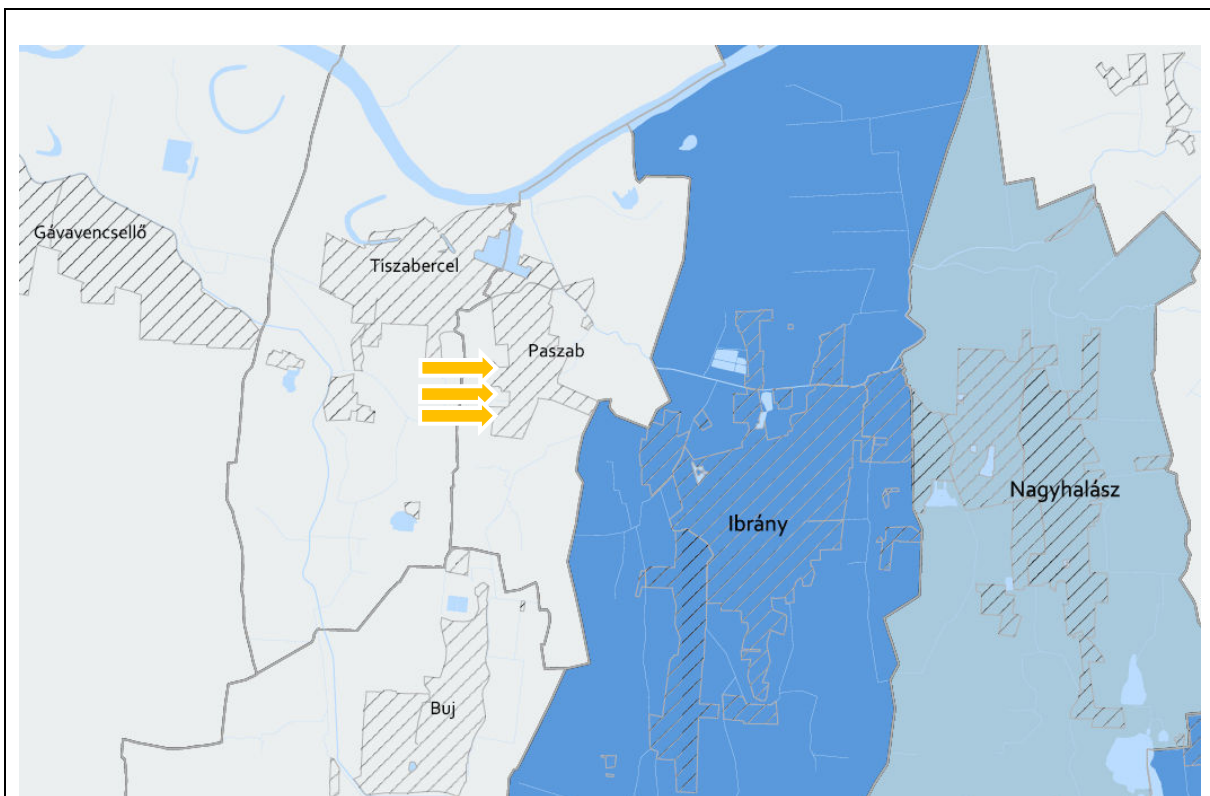
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



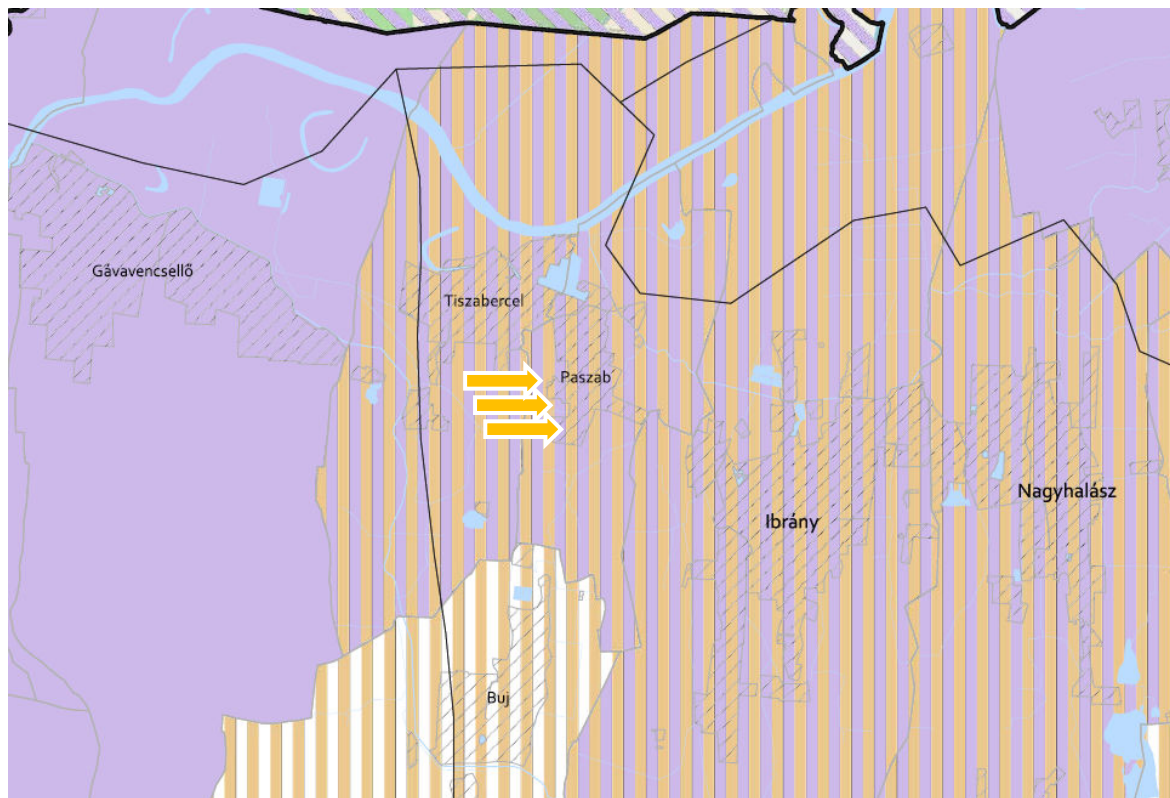
17. Nagy vízi meder övezete



21. Rendszeresen belvízjárta terület övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések 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

Paszab Község közigazgatási területén, külterületén az Áramút-Bau 90 Kft., mint megbízott kivitelező (0120/4 hrsz-en Nap-Thermo Kft. mint beruházó, 0120/5 hrsz-en a Bodrog-Solar Kft. mint beruházó, 0123/8 hrsz-en Kállóenergy Solar Kft. mint beruházó, 298/2-3 hrsz-en Kálló "fém"-Ingatlan Kft. mint beruházó, 298/8 és 299/5 hrsz-en Kappa-ATR-Energy Kft. mint beruházó, 298/6 hrsz-en Kappa-HUB-Solar Kft. mint beruházó, 299/6 hrsz-en Kappa-Nol-Power Kft. mint beruházó, 298/7 hrsz-en Kappa-PZ-Plan Kft. mint beruházó,) 3 db egyenként 0,5 MW-ot nem meghaladó közcélú hálózatra tápláló napelemes erőmű létesítését tervezi energiatárolóval. Az Országos Ökológiai hálózat területével nem határosak a kialakítandó területek, mely mezőgazdasági terület – zömében gyp, általános mezőgazdasági terület övezete - belterület, különleges temető terület-felhasználású/övezeti besorolásúak. Közvetlenül egyik területrész sem 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 energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” kijelölésével:

- a tervezett beépítésre nem szánt különleges területek kialakításra a kompenzációként rögzített erdő területek - összhangban az Országos Erdő Adattár nyilvántartásával – részben biztosított;
- a napelempark rendeltetés szerű működéséhez védelmi övezetek kijelölésére nincs szükség;

A tervezet építési övezet rendeleti előírására tett javaslat a következő:

„18/B §. Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
(1) A terv különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek a szabályozási terven „Kbn-en”-nel jelöltek.
(2) A különleges megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló terület (Kbn-en) övezete napelempark, naperőmű elhelyezésére szolgál. A területen a sajátos használatához kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, a technológiához szükséges építmény, létesítmény, műtárgy, valamint a tevékenységhez szorosan kapcsolódó a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta, alállomás, energiatárolók, ...stb.).

A tervezett tevékenységhez igazított rendeltetések biztosítására van szükség. A működéshez szükséges egyéb berendezések elhelyezhetőségének biztosítása elengedhetetlen (energiatárolók, villámvédelmi tornyok, ...stb.).

(3) Övezet jele: Kbn-en

a) Beépítési mód: szabadonálló

b) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %

d) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m².”

A telep kialakításához, elrendezéséhez és területi mutatóihoz biztosított normatív értékek rögzítése.

A szabályozási terv módosításának tervezete

PASZAB KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
Szabályozási terv - Fedvényterv
M = 1:8000



Jelmagyarázatok, jelkulcsok:

- ■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa
- - - - - Belterület határvonal
- - - - - Belterület módosítás határvonal
- Építési övezet, övezet határ
- — — — — Elektromos vezetékek és védőtávolság
külterületen 10-10m,
belterületen: 5-5m
- — — — — Védőtávolság

Beépítésre nem szánt területek:

- E Gazdasági erdő terület övezete
- M Általános mezőgazdasági terület övezete
- Mgy Mezőgazdasági terület övezete - zömében gyepek
- Mb Általános mezőgazdasági terület övezete - belterületi
- V Vízgazdálkodási terület övezete
- Kü Különleges területek övezete
- Temető terület övezete (Kü-t)
- Kbn-en Különleges területek övezete - megújuló energiaforrások
hasznosításának céljára szolgáló terület övezete
- Belvízzel elöntött terület

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag.	alakítható legkisebb telekterület

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

— — — — — V — Kiemelten érzékeny felszín alatti
vízminőségvédelmi terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

 Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10. Tel.: 06-20/437-2146, em@labbancz.a@gmail.com	MEGRENDELŐ: PASZAB KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4475 Paszab, Fő u. 9.	MUNKASZÁM: T - 03/2026
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: PASZAB KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2026.01.hó
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - FEDVÉNYTERV	TERVFAJTA: szabályozási terv
	TERVEZŐ MUNKATÁRS: Ugochukwu Georgina TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András	MÉRETARÁNY: M=1:8000
		RAJZSZÁM: S-1

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 különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése biológiai aktivitás érték (továbbiakban: BAE) csökkenés ellensúlyozására, kompenzációs területek biztosítását igényli.

A 0106/1 és a 0106/5 hrsz-ú ingatlanok az Országos Erdőkataster Adattár szerint erdő, így a megjelenítésük kötelező.

A kijelölés alapvető feltétele az, hogy a BAE érték a módosítás során nem csökkenhet. A vizsgálatok alapján a kompenzációhoz szükséges ilyen területek rendelkezésre állnak, ezért ennek teljesítése lehetséges.

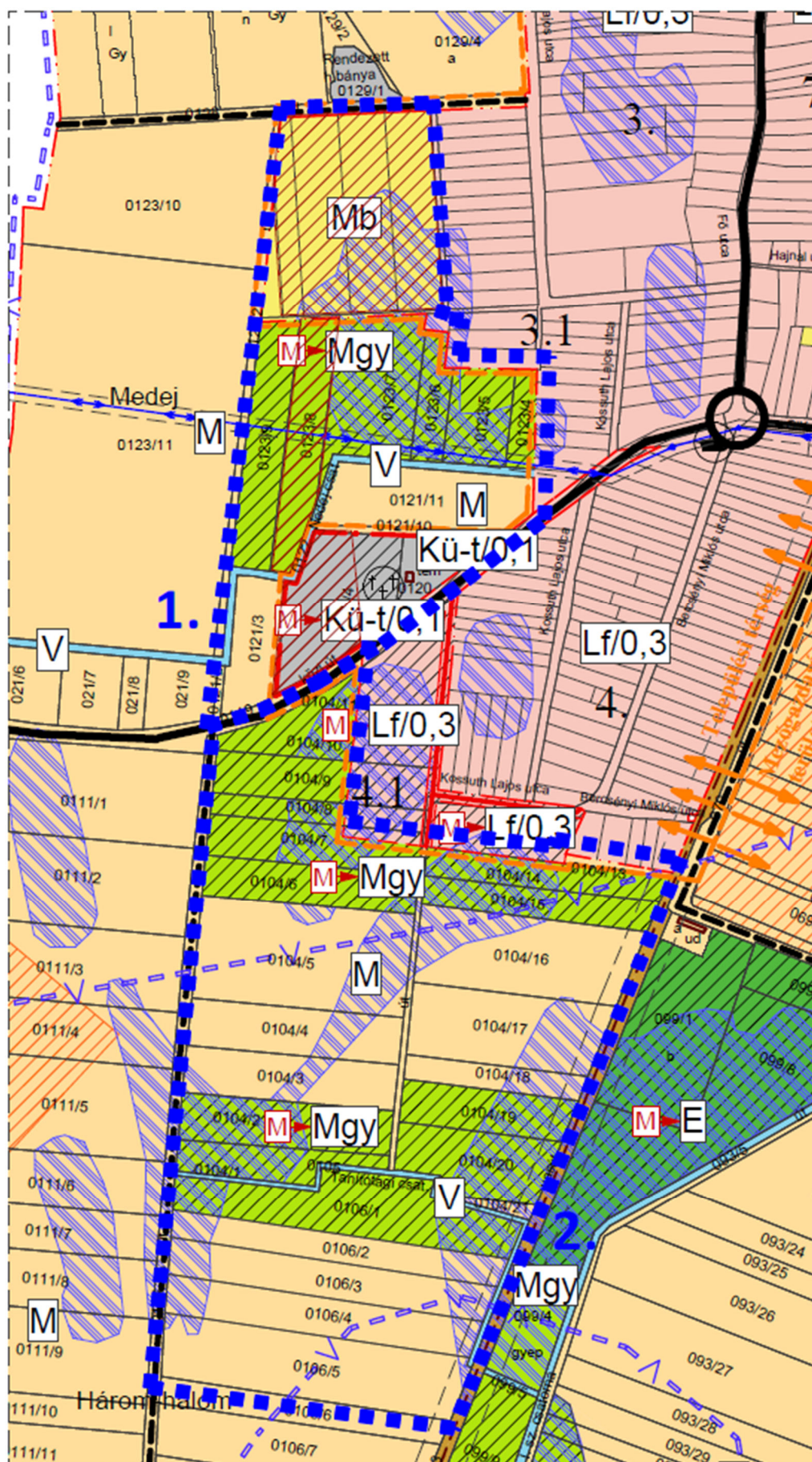
A módosítással tervezett területek műszaki infrastruktúrával közvetlenül érintett területek. A termőföld védelméből következő korlátozások, valamint a tervezett rendeltetések által igényelt egyedi védelmi zónák együttes figyelembevételével kerültek megvizsgálásra és kiválasztásra a jelen dokumentumban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

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

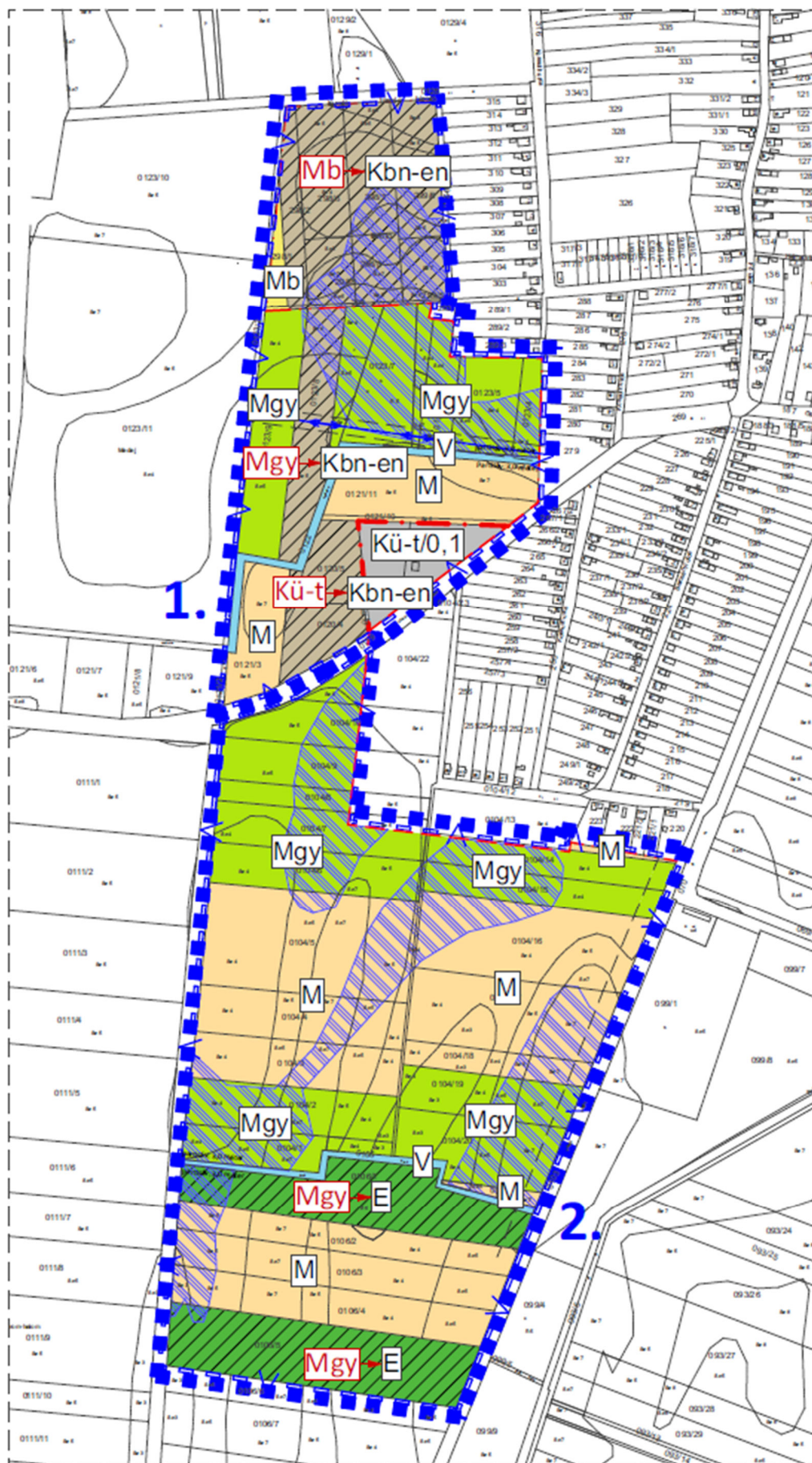
A módosítás során rögzíthető biológiai aktivitás érték többlet, további módosítások során felhasználható.

Biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	<i>a legutolsó önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke</i>	0
2.	<i>A/2026. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)</i>	<i>a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke</i>	-54,20
3.		<i>a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke</i>	+86,76
4.		<i>létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke</i>	+32,56



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

