



# Paszab Község Településrendezési eszközeinek módosításához

Telepítési  
tanulmányterv



„Naperőművek II.  
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 II. - 2026”

<b>1. ELŐZMÉNYEK</b>	<b>4</b>
1.1. A megbízás tárgya	4
1.2. A telepítési tanulmány célja	5
<b>2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA</b>	<b>6</b>
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	11
2.5. Rendezési alapelvek	15
2.6. A településképi követelmények	19
<b>3. A BEÉPÍTÉSI TERV</b>	<b>20</b>
<b>4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK</b>	<b>22</b>
4.1. Közlekedés	22
4.2. Elektromoshálózat	22
<b>5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI és KÖVETELMÉNYEI</b>	<b>23</b>
<b>6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE</b>	<b>24</b>
<b>7. SZABÁLYOZÁS VÁLTOZÁSÁNAK TARTALMA</b>	<b>31</b>
7.1. A módosítás során elérendő célok összefoglalása	31
7.2. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására	31
<b>8. NYILATKOZATOK</b>	<b>34</b>
<b>9. ÖSSZEGRZÉS</b>	<b>35</b>

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. A megbízás tárgya

Paszab Község közigazgatási területén, külterületén az Áramút-Bau 90 Kft., mint megbízott kivitelező (014/60 hrsz-on Murphysolar Energy Kft. mint beruházó, 014/61 hrsz-on a K.N.R.G Kft. mint beruházó, 014/62 hrsz-on Paszab-Alfa Kft. mint beruházó) 3 db egyenként 0,5 MW-ot nem meghaladó közcélú hálózatra tápláló napelemez erőmű létesítését tervezi energiátárolóval.

Külterületen, a belterülettől északra, a 014/37 hrsz-ú út, 014/6 hrsz-ú út, 015 hrsz-ú út, 018/1 hrsz-ú csatorna, valamint a 013 hrsz-ú út 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 fejt 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 lekepező 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 megfélelések 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.

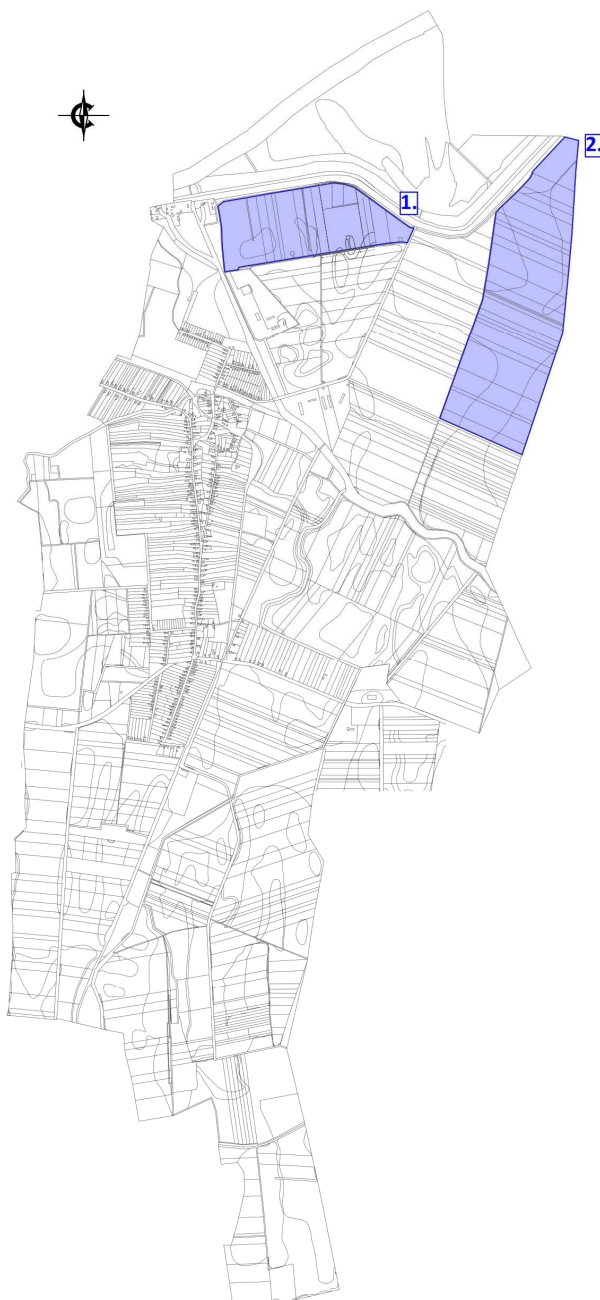
## 2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

### 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 túlpartja felől is Tiszabercelhez tartozó külterületek határolják.

Átnézeti rajz



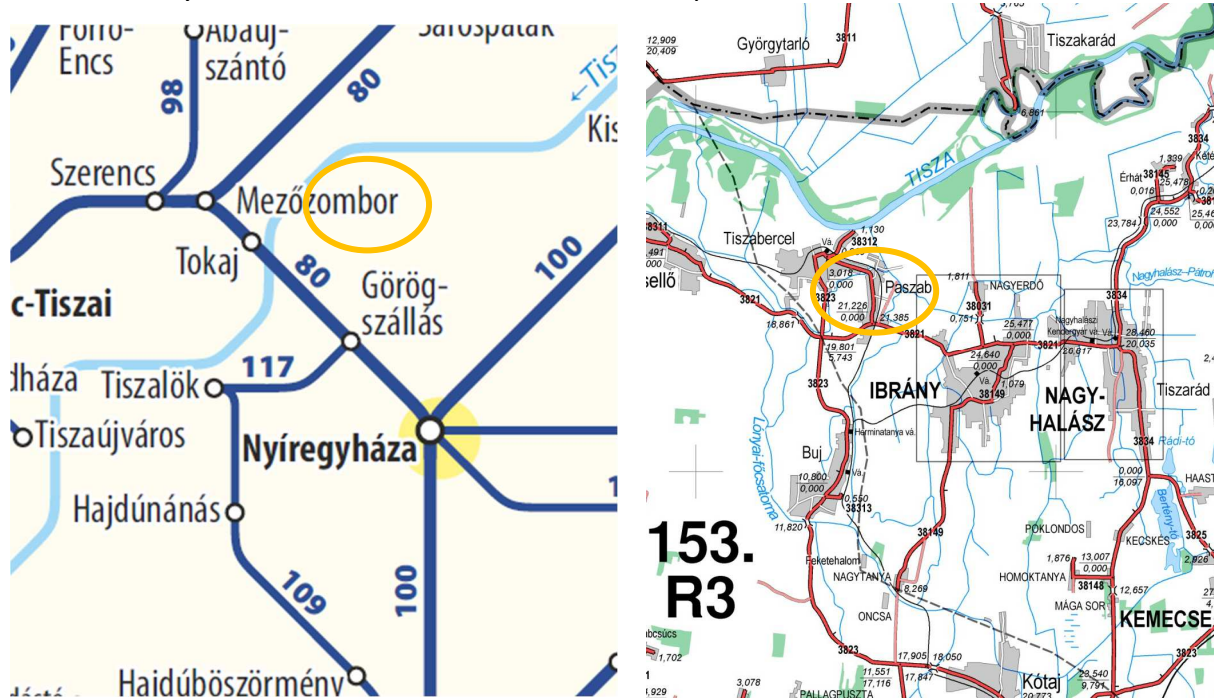
(Forrás: saját szerkesztés)

A tervezett fejlesztés külterületen, a belterületől északra, a 014/37 hrsz-ú út, 014/6 hrsz-ú út, 015 hrsz-ú út, 018/1 hrsz-ú csatorna, valamint a 013 hrsz-ú út által határolt területre került tervezésre.



(Forrás: <https://ekoizmu.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:

- mezőgazdasági terület – zömében gyepek (Mgy)

### 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:

- mezőgazdasági terület övezete – zömében gyep (Mgy)

A hatályos HÉSZ övezetekre vonatkozó előírásai:

#### „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: gyep (rét, legelő) terület

b) M: szántó művelésű terület

c)Mb: belterületi szántó művelésű terület

d)

a)Mgy: gyep (rét, legelő) terület:

(1)Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, 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 találhatóak, 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 találhatóak, 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

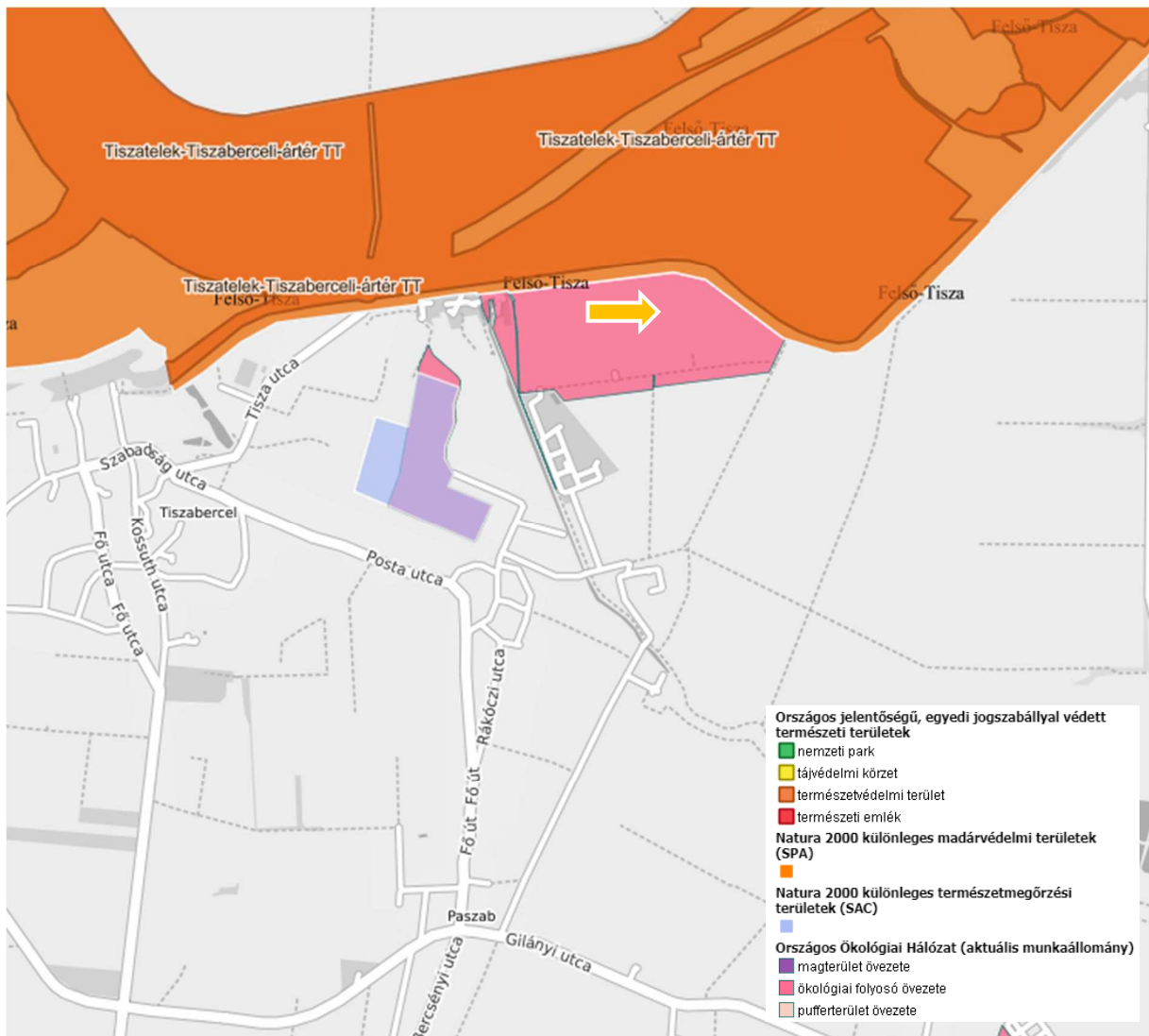
### 2.4.1. Örökségvédelem

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 tervezett fejlesztési területre az Agrárminisztérium a TMF/165-1/2026 iktatószámú válaszlevelében az ökológiai folyosó övezeti lehatárolás módosítását jóváhagyta, mely szerint a terület Országos Ökológiai Hálózat puffer területéhez tartozik, az egyes területek természetvédelmi érintettségét bemutató (Természetvédelmi Információs Rendszer – TIR) következő állapotfrissítésénél kerül átvezetésre a térképi ábrázolás. Jelen állapotában még nem tükrözi az engedélyezett változást az ökológiai hálózatot bemutató adatállomány.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)



Ikt.sz.: HNPI-01506-4/2026

## Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

**Lakatos Dénes**

ügyvezető

ÁRAMÚT-BAU 90 KFT

Szabolcs

Szabolcs vezér u. 6.

4467

[aramutbau90@gmail.com](mailto:aramutbau90@gmail.com)

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint

Ügyintéző: Kiss Balázs

Irattári tétel: 2231-15

Ügyintézés módja: e-mail

Tárgy: Paszab és Szabolcs Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezet lehatárolásának módosításával kapcsolatos tájékoztatás

### Tisztelt Ügyvezető Úr!

Szeretnénk tájékoztatni, hogy az Agrárminisztérium a TMF/165-1/2026. iktatószámú válaszlevelében jóváhagyta az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezet lehatárolásának a módosítását a Paszab 014/60-62 és a Szabolcs 029/1 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan. Az átvezetett módosított lehatárolás a következő negyedéves adatszolgáltatás során a Lechner Tudásközpont adatbázisból kérhető le.

Együttműködését megköszönve, tisztelettel,

Medgyesi Gergely Árpád  
igazgató

A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2026.04.15 11:44:32  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság  
Kiadmányozta: Medgyesi Gergely Árpád  
helyett Kaposi István

Kövess minket:



 4024 Debrecen, Sumen utca 2.

 (52) 529-920

 [www.hnp.hu](http://www.hnp.hu)

 [hnp@hnp.hu](mailto:hnp@hnp.hu)

#### 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. Jogsabályi 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 Termőhelyi 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 területre 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 Termőhelyi 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.

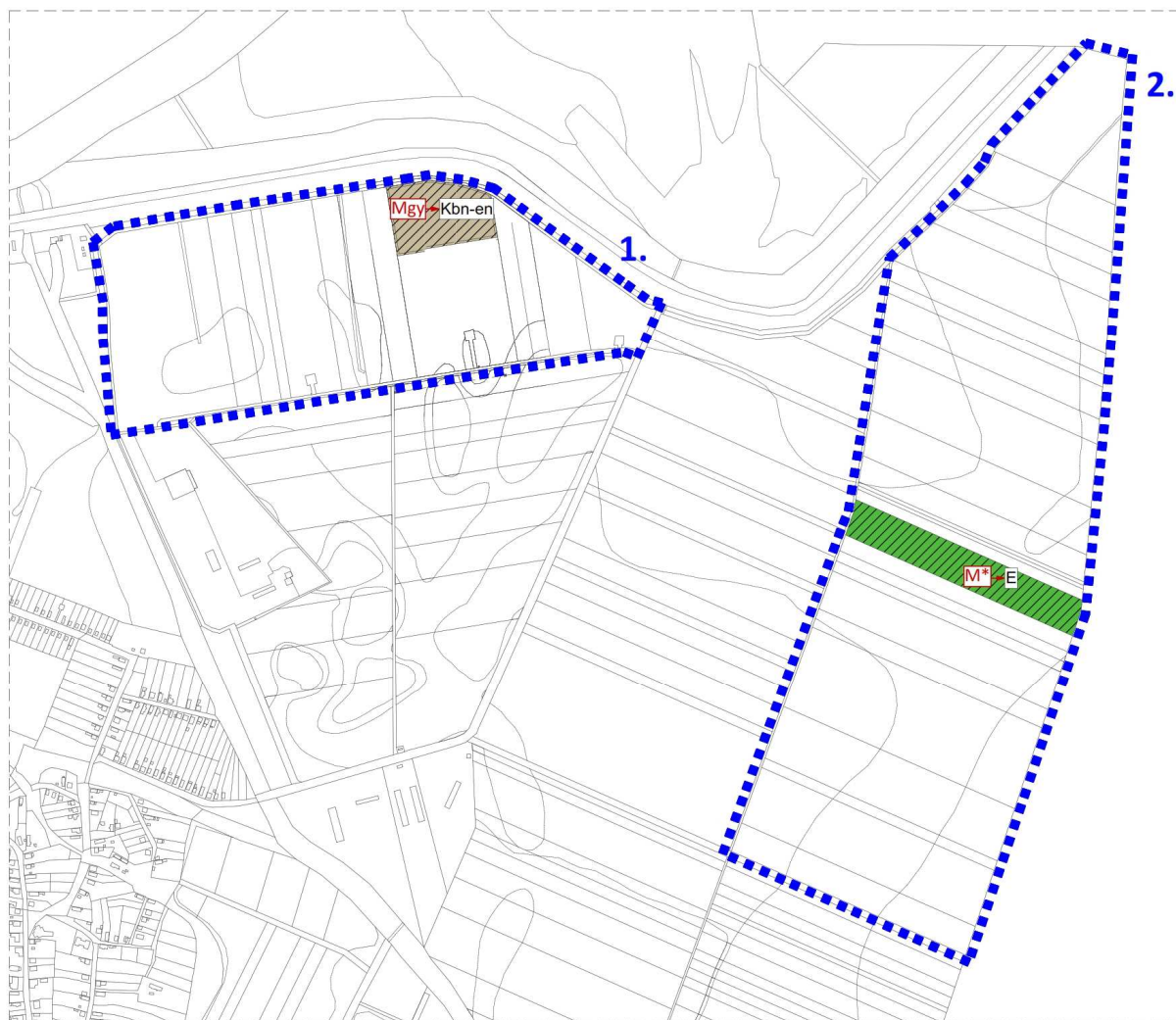
(5) Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési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

**A módosítás során mezőgazdasági terület – zömében gyep (2,64 ha területből kerül kialakításra különleges beépítésre nem szánt terület (2,64 ha). A legalább megegyező mértékű biológiai aktivitás érték fenntartására:**

- **3,68 ha kiterjedésű, az Országos Erdőnyilvántartás Adattárban szereplő erdőterület kerül módosításra általános mezőgazdasági terület – védett 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
014/60, 014/61, 014/62	mezőgazdasági terület – zömében gyep	2,64	-9,77	megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,64	+8,45
029/76	általános mezőgazdasági terület – védett	3,68	-13,62	gazdasági erdőterület	3,68	+33,12
<b>Összesen:</b>		<b>6,32</b>	<b>-23,39</b>		<b>6,32</b>	<b>+41,57</b>



(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 m<sup>2</sup>, 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 beépíttségének 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<sup>2</sup> 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 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 1x4mm<sup>2</sup>szolárkábel segítségével, 2 stringet párhuzamosítva a tartószerkezeten elhelyezett inverterekbe kell bekötni, amelyekben a DC túlfeszültség levezetők találhatóak, A DC szekrényeket szintén 1x4mm<sup>2</sup> szolárkábelben keresztül csatlakoztatjuk az inverterekhez.*

*Az inverter kimenetén AC 400V feszültség jelenik meg. Az inverter az AC hálózathoz veszi a szinkronozási 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.*

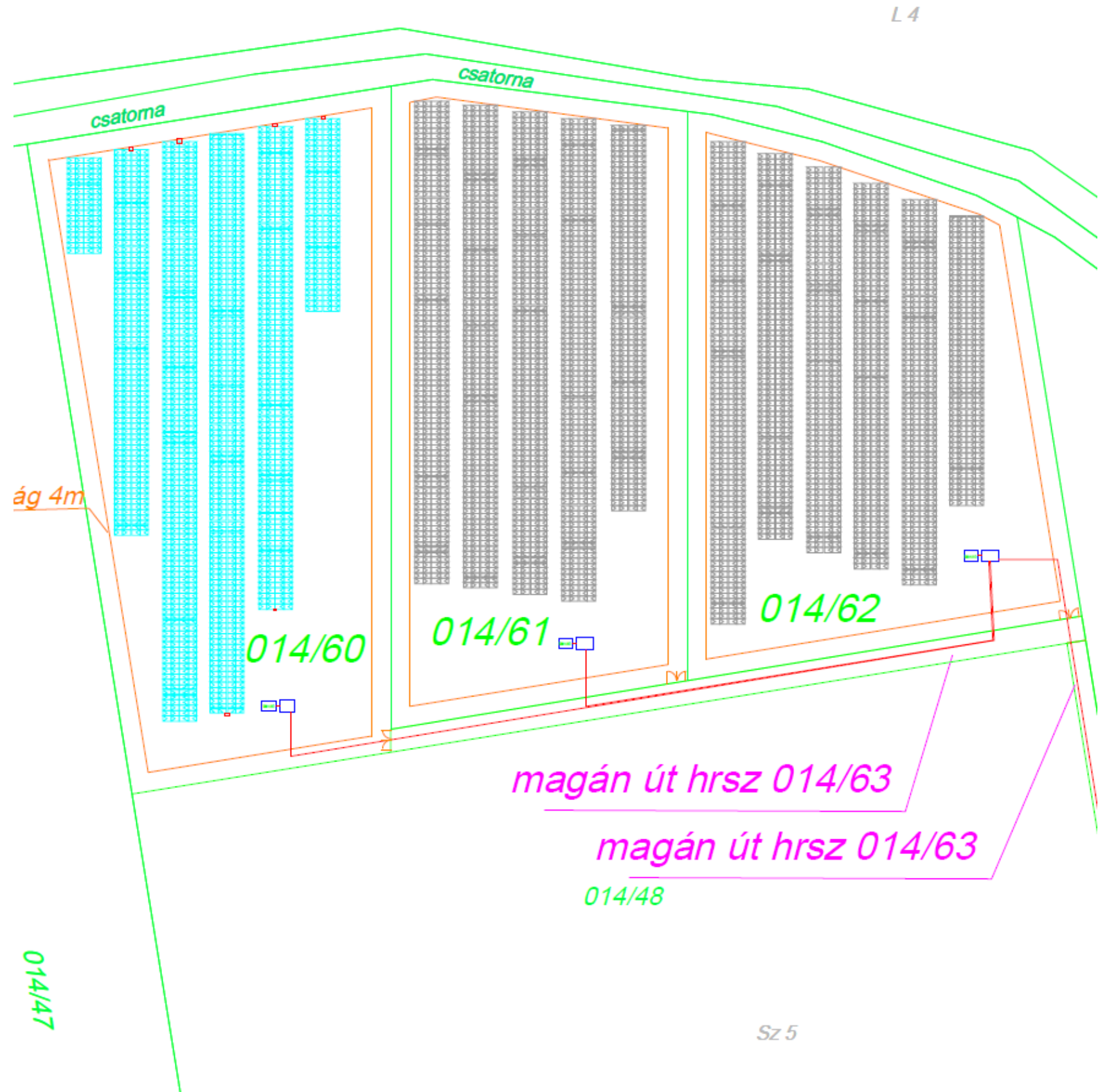
#### VILLAMOS ENERGIAELLÁTÓ RENDSZER FELÉPÍTÉSE

*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 terveztük.*

*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.*



## 4. INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSEK

### 4.1. Közlekedés

A telepi bejárat közútról, szükség szerint kialakítandó magánútról kerül kialakításra. A telepen belüli belső úton biztosítottak a megközelítést igénylő műtárgyak.

### 4.2. Elektromoshálózat

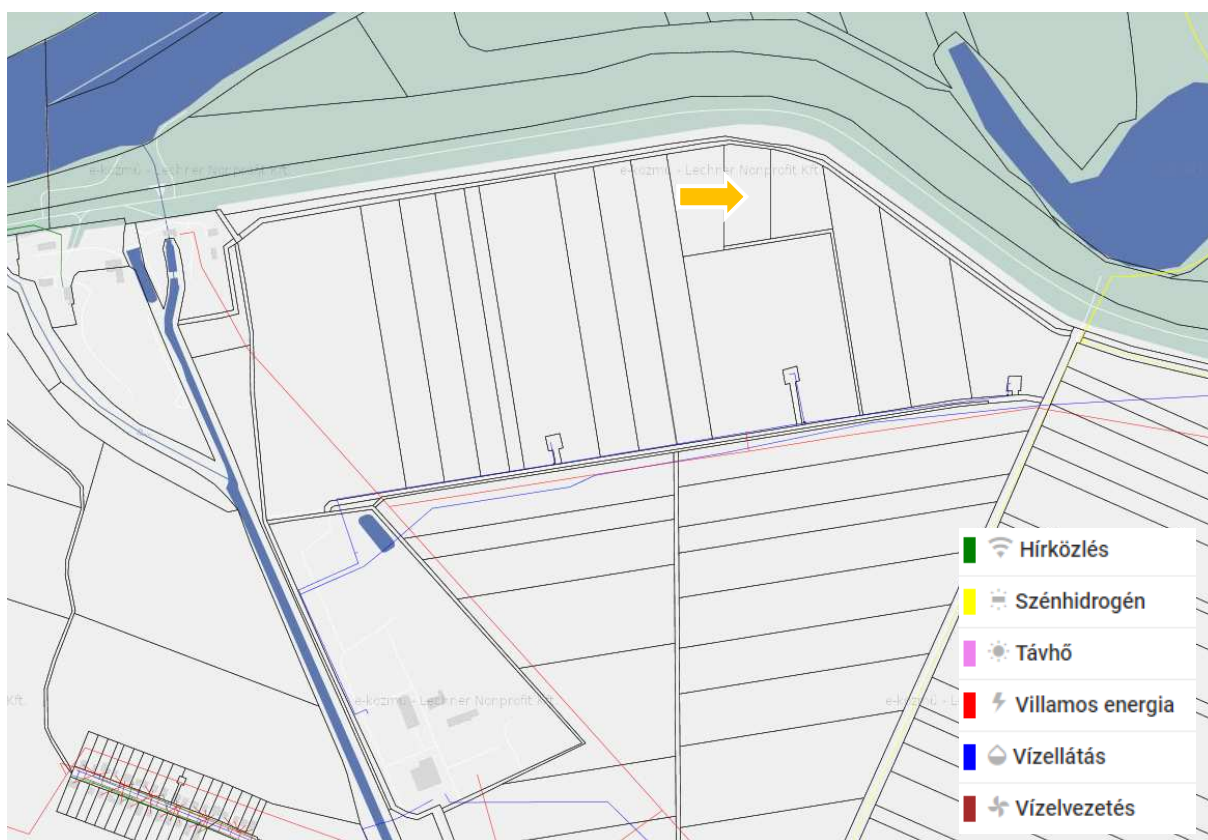
A KÖF berendezés biztosítja a termelt villamos energia továbbítását az áramszolgáltató által kijelölt csatlakozási pontba, normál üzemállapotban a „Ibrány” alállomás 17-es azonosítójú leágazásából történik.

Tulajdonjogi határ: A létesítendő közcélú TMOK termelői vezeték felőli kapcsai.

A középvezetési kapcsoló állomásban Siemens 8DJH LRRRR gyártmányú középvezetési berendezés lesz elhelyezve. A transzformátor állomásba (KSZ21-29-630kVA 7db NH2 leágazással+ 1 db NH00) középvezetési berendezéseket kell telepíteni. A transzformátor kamrába 630kVA-es olajszigetelésű transzformátor kerül elhelyezésre. A transzformátor állomás KÖF helyiségbe kerül egy 2 mezős 22kV-os KÖF elosztó berendezés (ID berendezés) és egy mérőcella (M900 cella).

A transzformátor állomás típusa: Az áramszolgáltatói hálózat felől érkező kábelt a BHTR-ben egy Siemens 8DJH-RT típusú KÖF berendezésben fogadjuk. Ezt követően található a mérés középvezetésén, amely egy M900 cellában történik. A mérő cella kimeneti kapcsairól kábeles átvezetéssel kapcsolódnak a transzformátor 22 kV-os kapcsaira.

A 22/0,4kV-os, 630kVA-es olajszigetelésű transzformátor gázvédelemmel rendelkezik.



(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 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

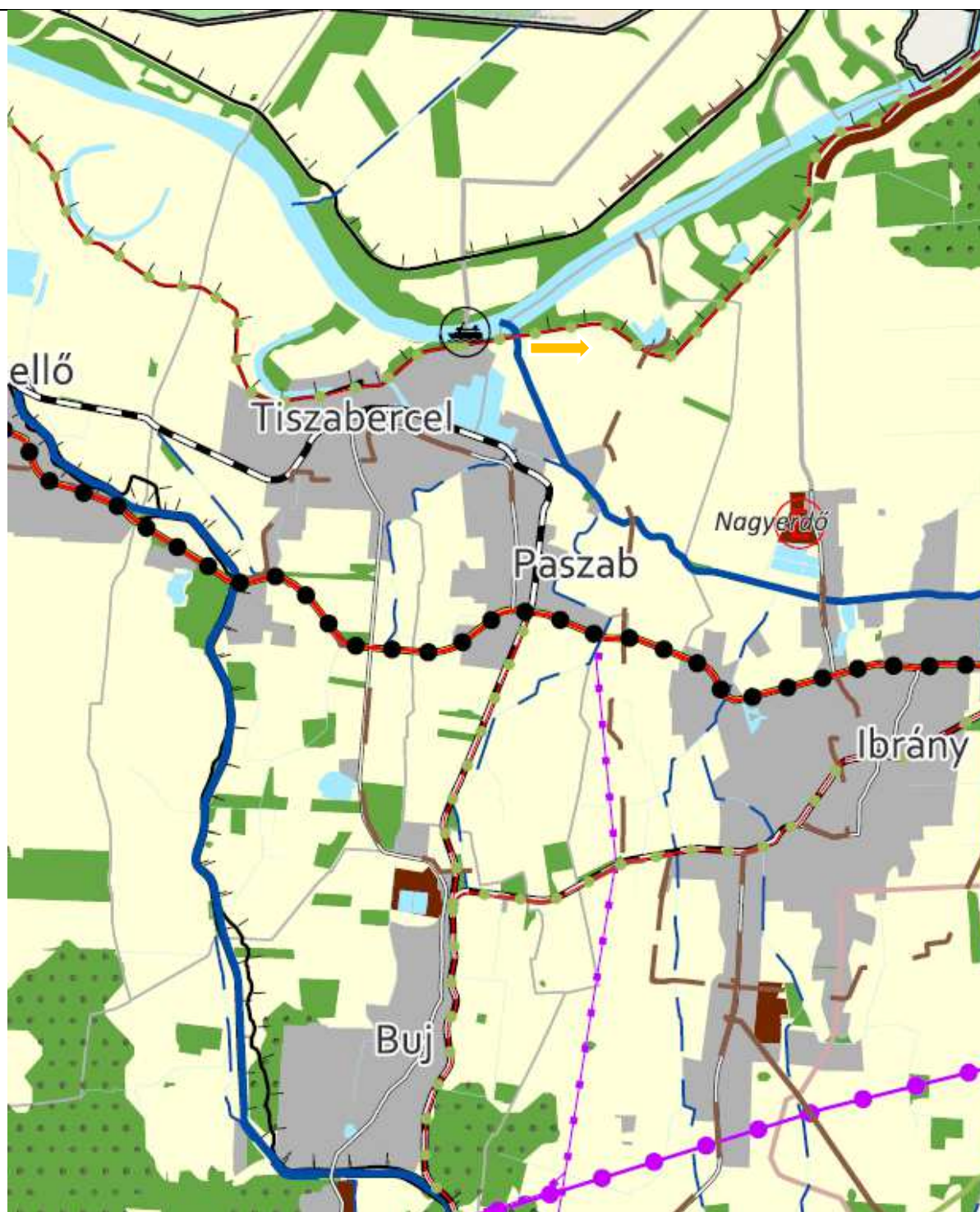
## 6. A TERÜLET ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK ELEMZÉSE

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

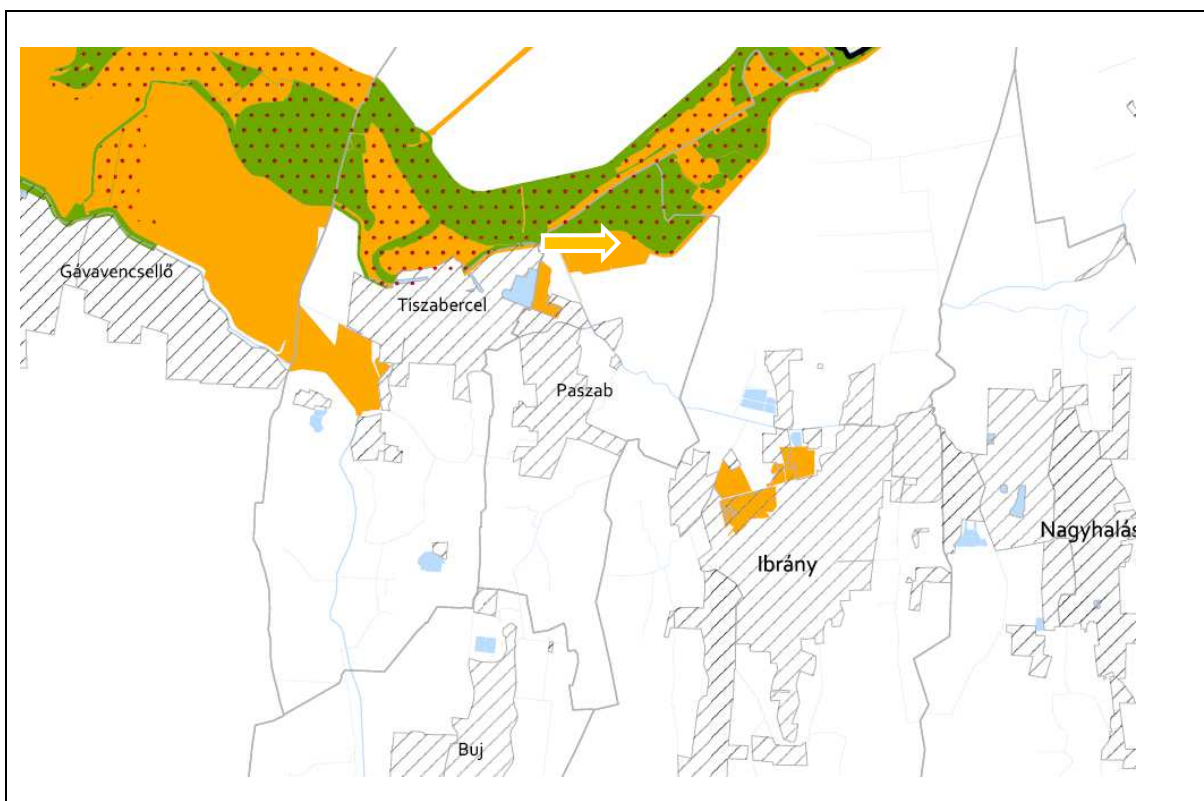
Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti
5.	Települési térség	érinti	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	nem 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	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	nem 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.	Gyümölcsstermesztés 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

\* A tervezett fejlesztési területre az Agrárminisztérium a TMF/165-1/2026 iktatószámú válaszlevelében az ökológiai folyosó övezeti lehatárolás módosítását jóváhagyta, mely szerint a terület Országos Ökológiai Hálózat puffer területéhez tartozik.

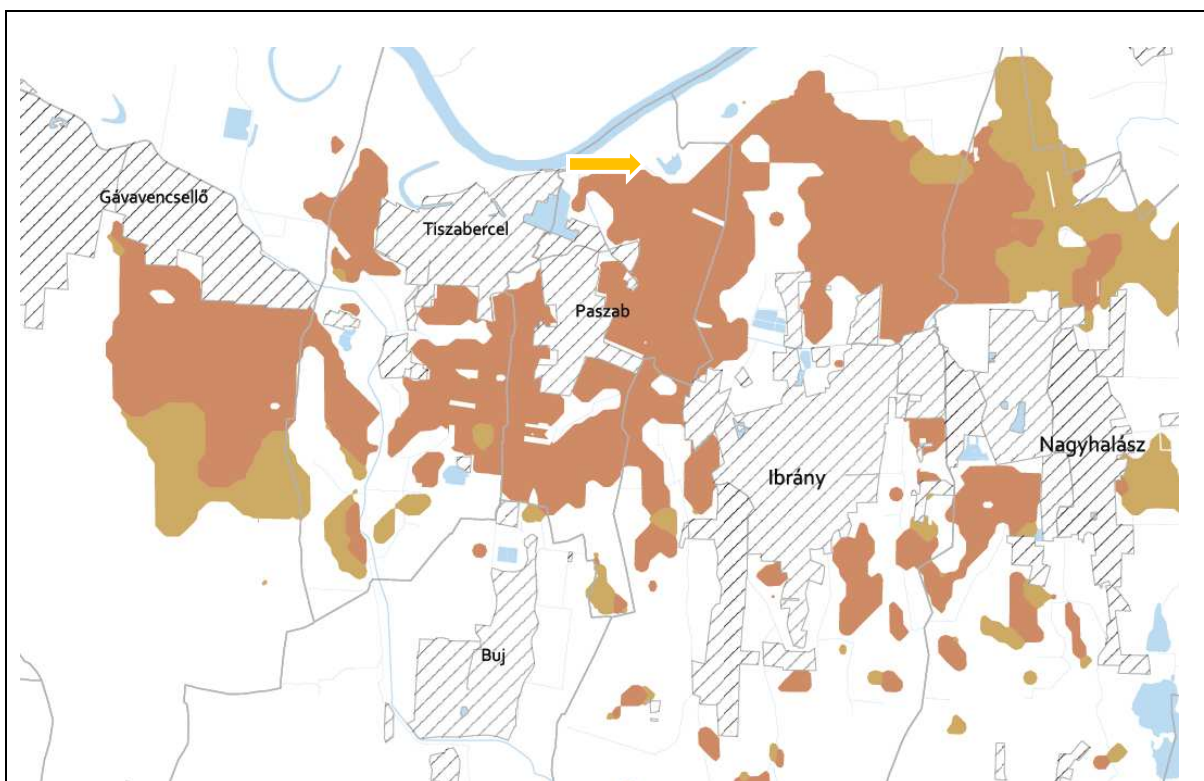
**Térségi Szerkezeti Terv**



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

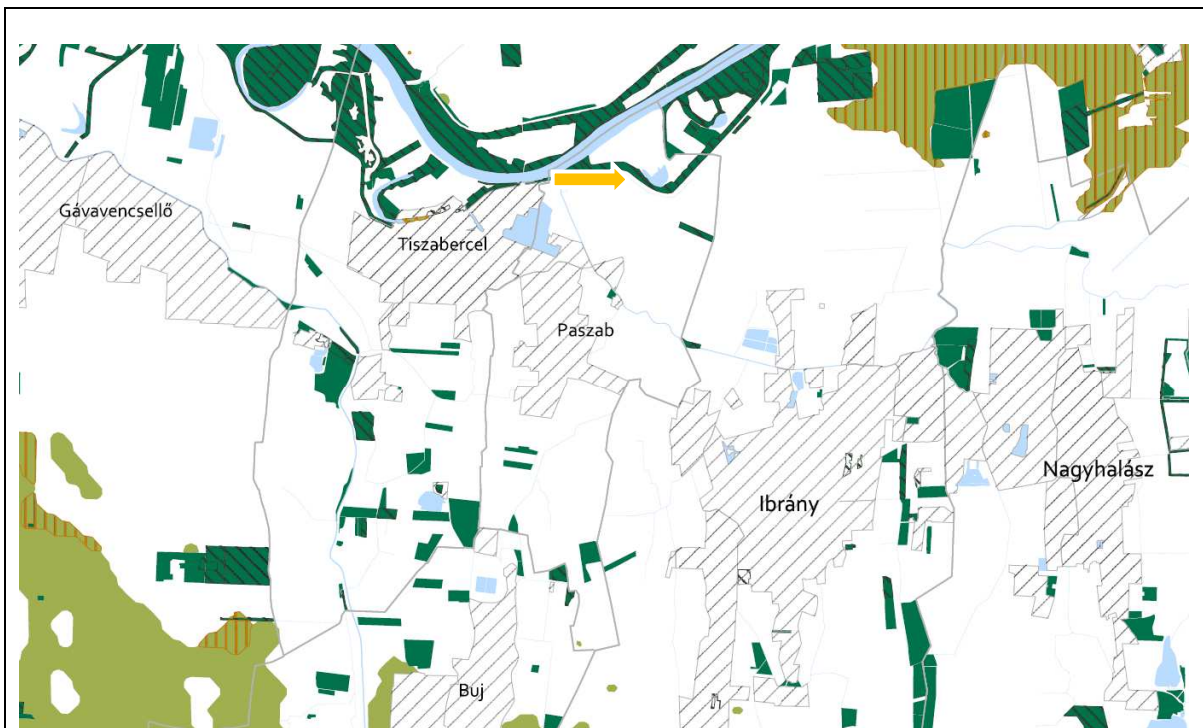


- 7. Ökológiai hálózat magterületének övezete
- 8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- 9. Ökológiai puffer területének övezete



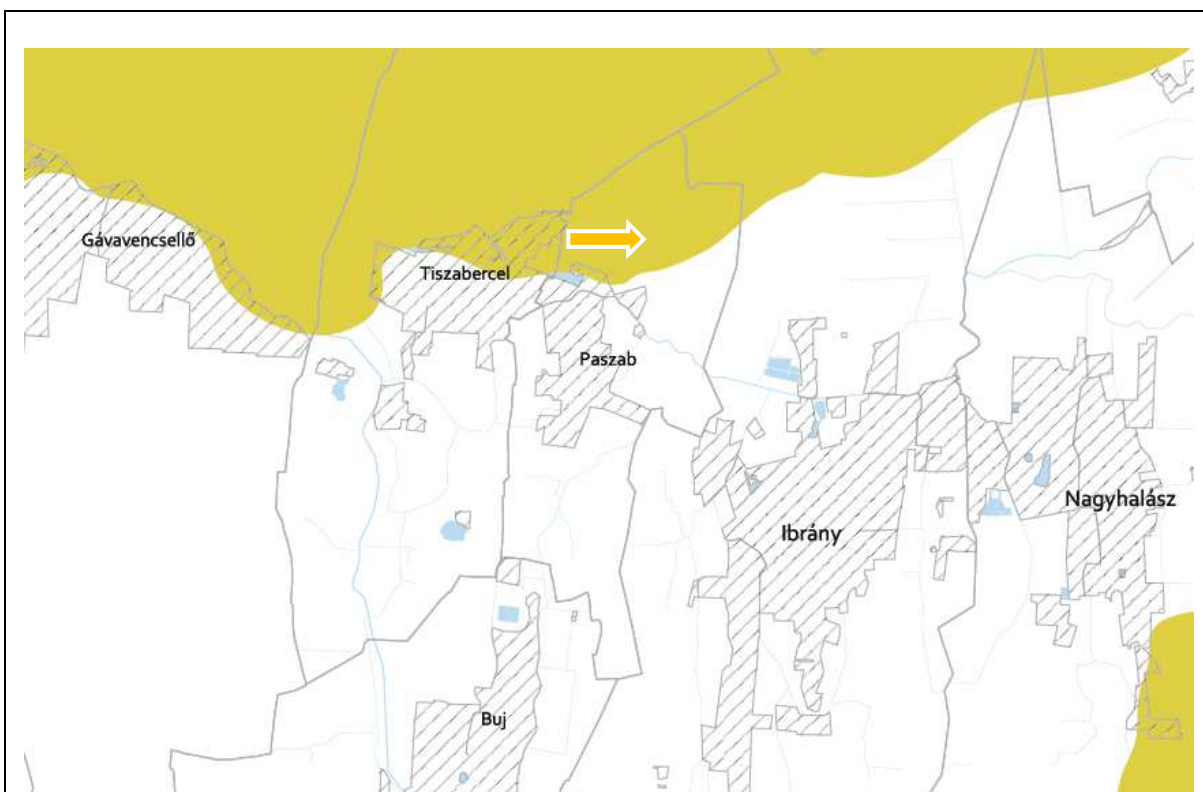
- 10. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- 11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Paszab Község Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

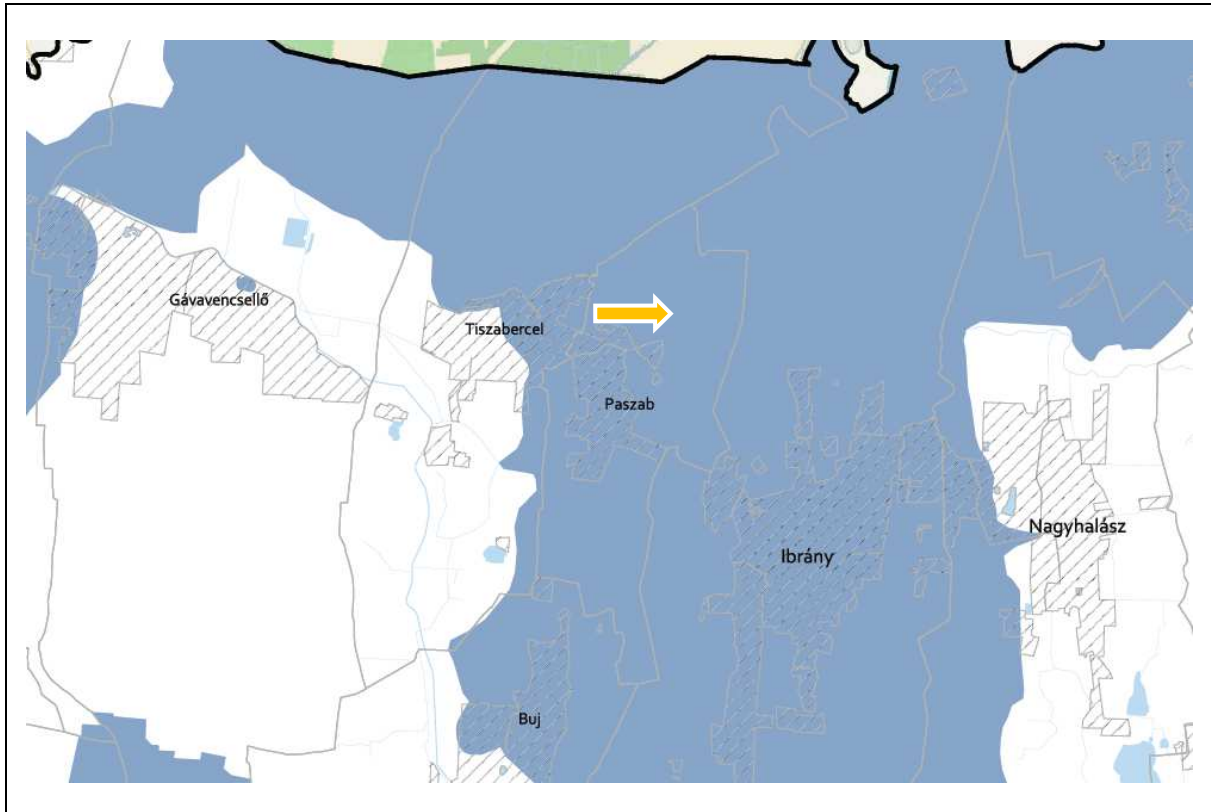


12. Erdők övezete

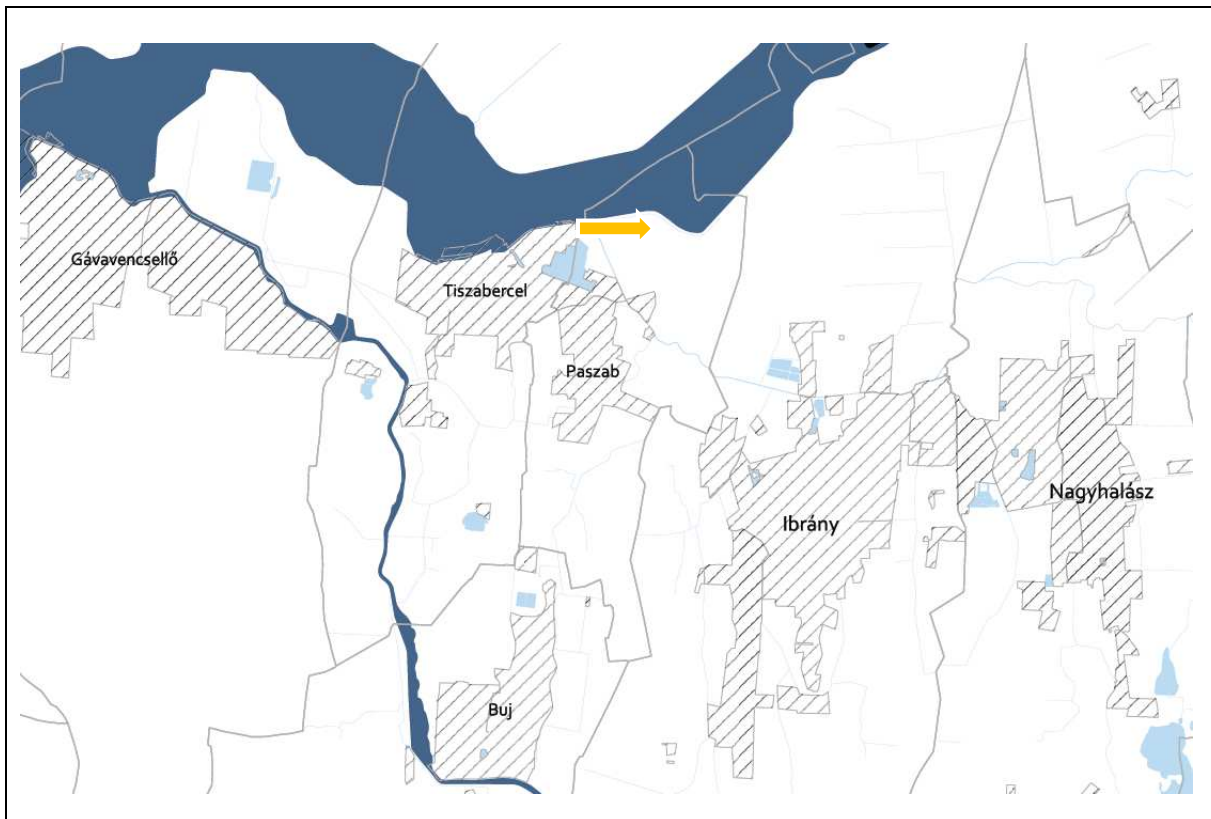
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



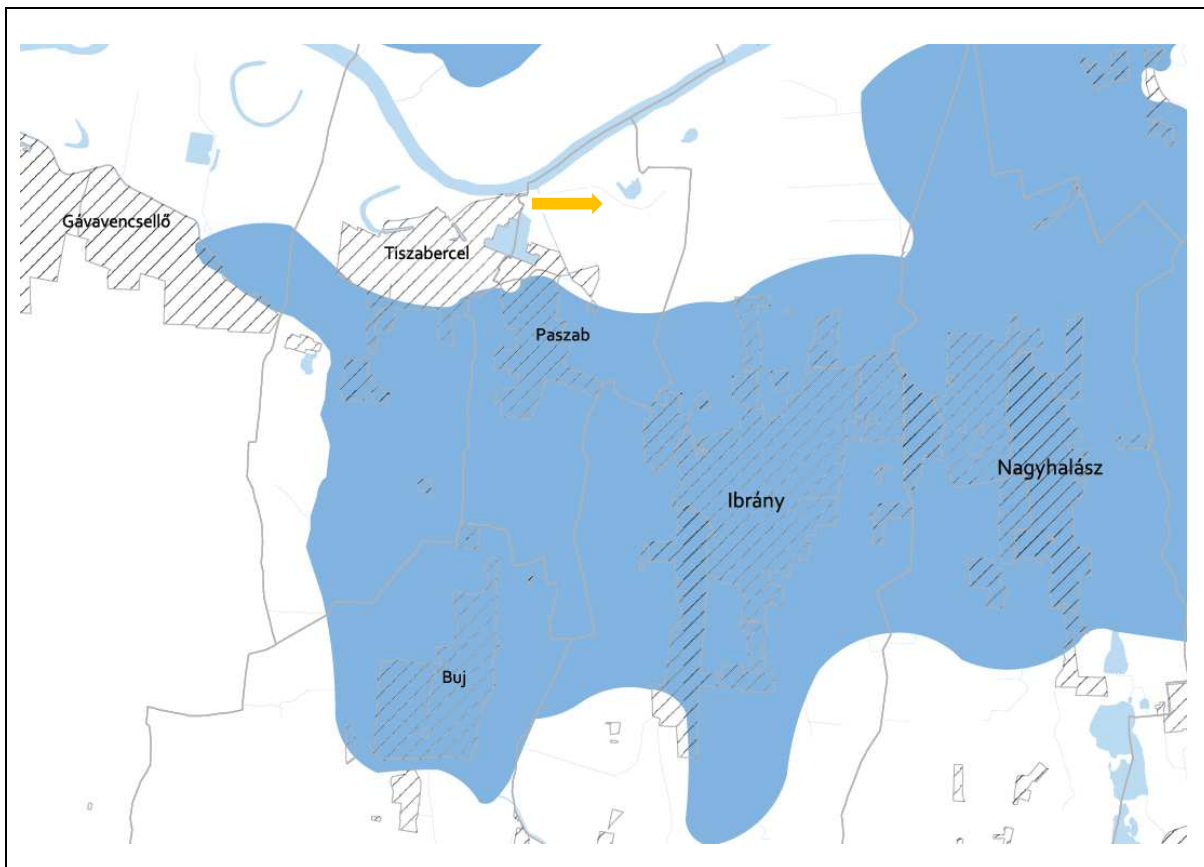
14. Tájképvédelmi terület övezete



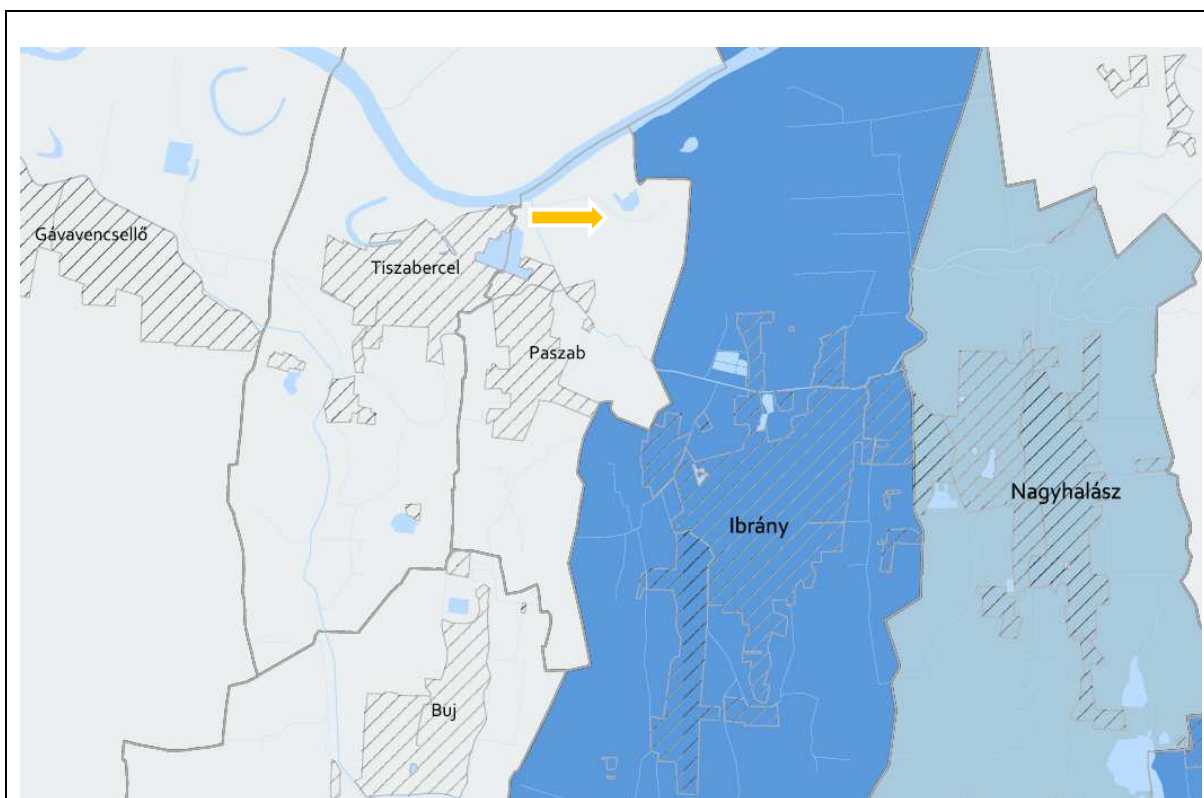
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



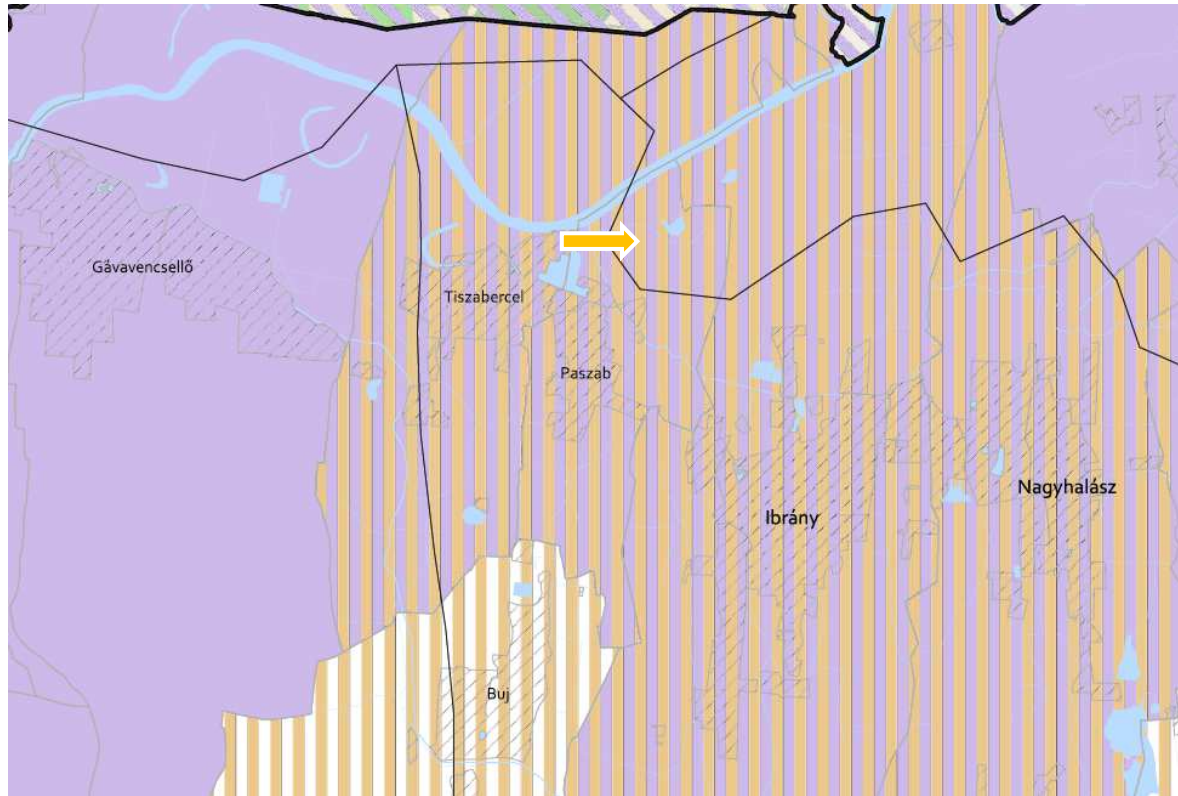
17. Nagy vízi meder övezete



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 (014/60 hrsz-on Murphysolar Energy Kft. mint beruházó, 014/61 hrsz-on a K.N.R.G Kft. mint beruházó, 014/62 hrsz-on Paszab-Alfa 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 érintettek a kialakítandó területek, mely mezőgazdasági terület – zömében gyp terület-felhasználású/övezeti besorolásúak. Ökológiai hálózat puffer terület övezetével közvetlenül érintett.

*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 2018. évi CXXXIX. törvény 27 § előírásainak figyelembevételével erőmű elhelyezésére korlátozó előírás nincs rögzítve

#### **A tervezett Rendelet kiegészül a 13/A §. előírásaival:**

*„13/A § Magánutak elhelyezésére vonatkozó előírások*

*(1) A külterületen, a belterülettől északra, a 014/37 hrsz-ú út, 014/6 hrsz-ú út, 015 hrsz-ú út, 018/1 hrsz-ú csatorna, valamint a 013 hrsz-ú út által határolt tömbön belül elhelyezkedő erőművek megközelítését biztosító magánutak legkisebb szélessége 4,0 m a hosszára vonatkozó korlátozások nélkül.*

#### **Folyamatban lévő, jelen eljárást megelőző módosítással kerül a Rendeletbe:**

*„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 használathoz 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

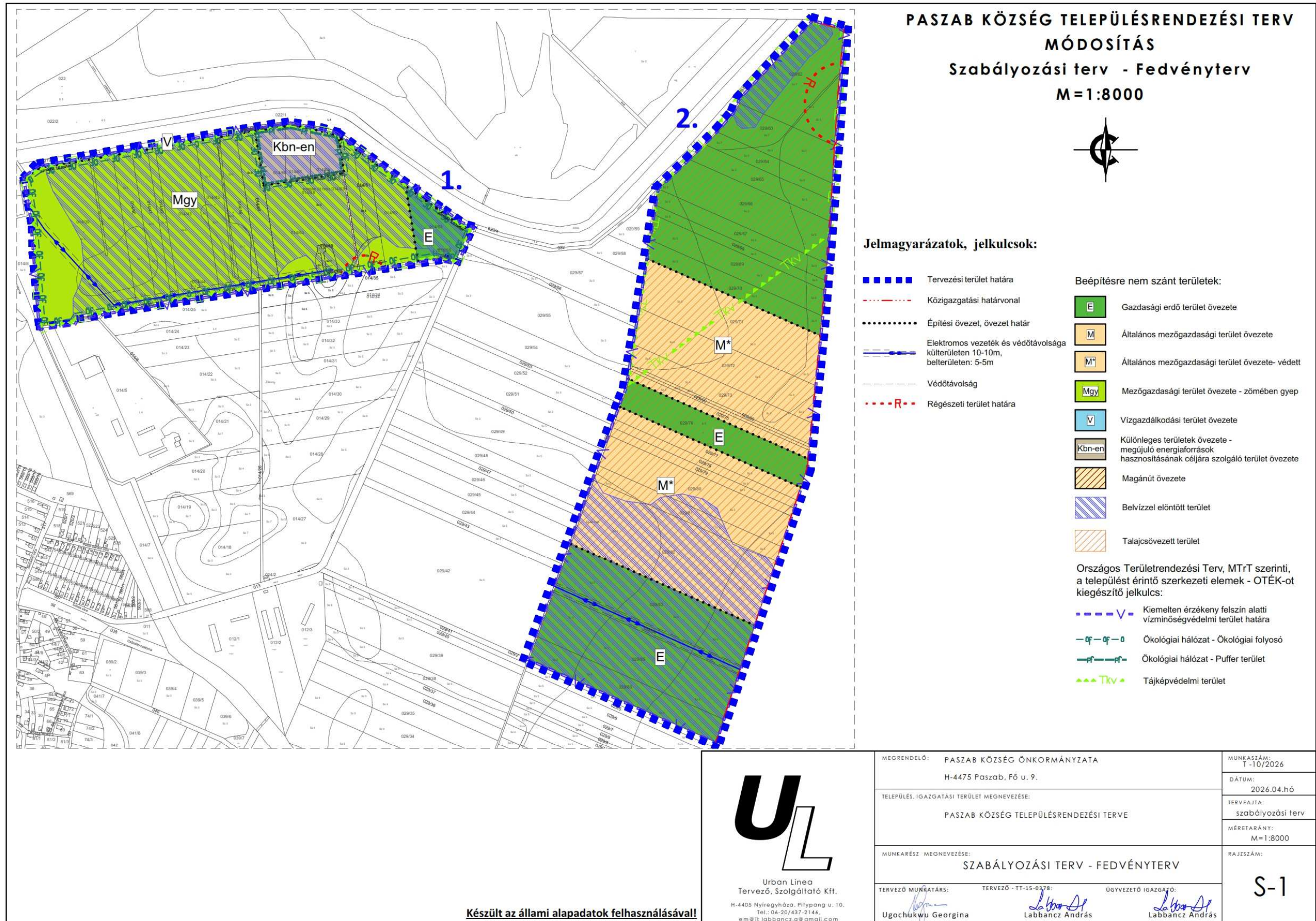
b) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %

d) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>.”

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

A szabályozási terv módosításának tervezete



## 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. ÖSSZEGRZÉS

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 029/76 hrsz-ú ingatlan 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.

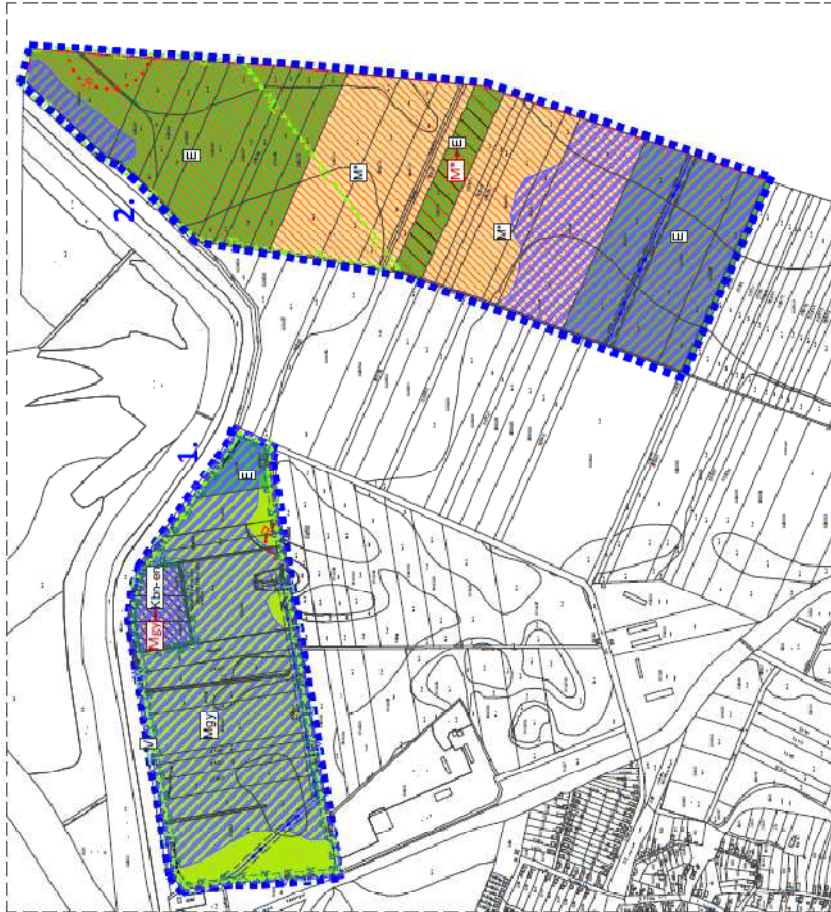
A jelenlegi szabályozás megváltoztatható a tervezett projekt megvalósítására, a jelenleg fennálló jogszabályi keretek között.

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

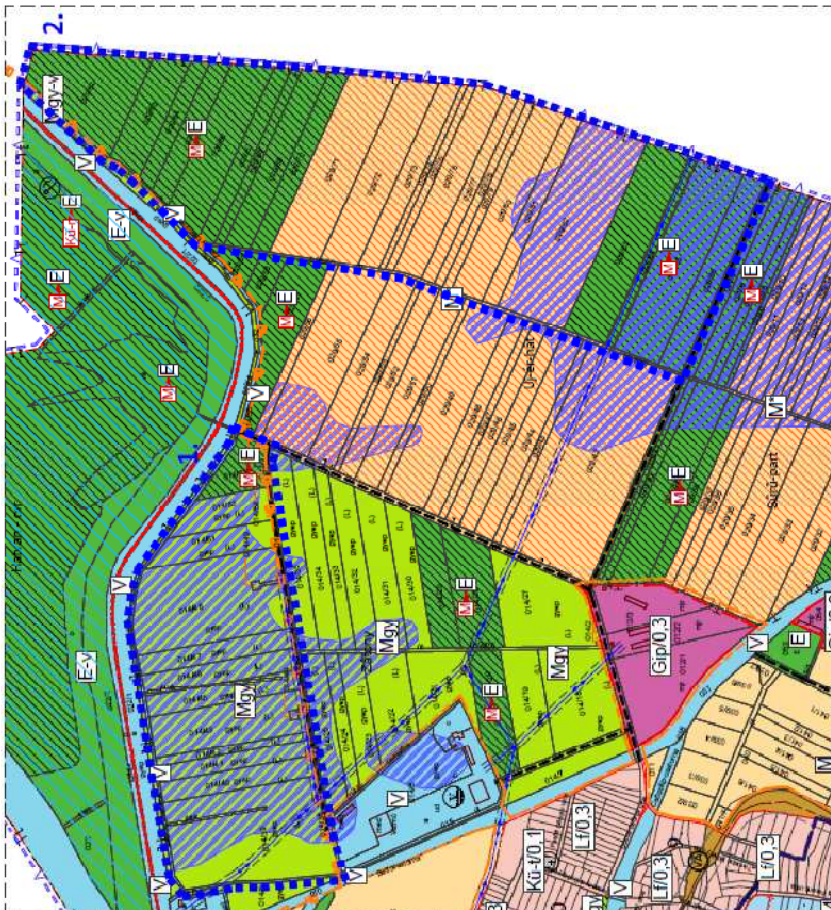
### *Biológiai aktivitás érték változása*

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1.</b>	..../2026. (.....) önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+32,56
<b>2.</b>	A ...../2026. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-23,39
<b>3.</b>		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+41,57
<b>4.</b>		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	<b>+18,18</b>

Paszab Község Településrendezési eszközeinek módosításához  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!

