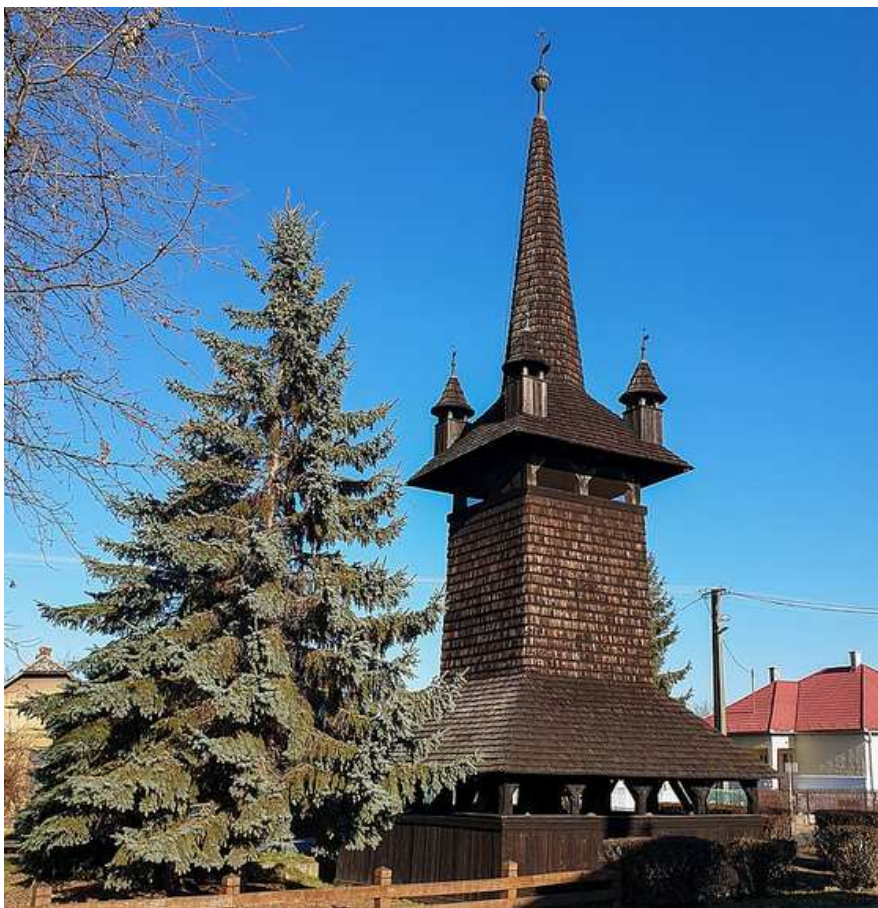


**GEMZSE KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS,**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**  
a Gemzse Község 3 tömbjét érintő napelemes kiserőmű létesítése

**ZÁRÓ SZAKASZ**  
**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**  
a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti  
egyszerűsített eljárás keretein belül



**Gemzse Község napelemes erőmű létesítését célzó TRT. és  
Helyi Építési Szabályzat módosítás**  
(településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv)

A dokumentációt készítette:

Településtervező: Mészáros Ákos NYÍRSÉGTERV Kft.  
Címe: 4400. Nyíregyháza, Bocskai u. 18.  
Telefon/fax: (42) 798-754  
E-mail: szabolcsterv@gmail.com  
Jogosultság száma: TT 14-0258

.....  
**Mészáros Ákos**  
okl. településmérnök  
TT-14-0258

Nyíregyháza, 2024. szeptember hó

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap	
1. Aláírólap	2
2. Tartalomjegyzék	3
3. Megbízás	4
3.1. Megbízás tárgya	4
3.2. Adatszolgáltatások	7
3.3. Helyszíni szemlézés	10
3.4. Fejlesztési szándékkal kapcsolatos dokumentumok	11
3.5. Hatályos településrendezési eszközök:	10
3.6. Hatályos településkép védelmi eszközök:	10
4. Előzmények, vizsgálatok	13
5. A rendezés alá vont terület (tervezési terület) bemutatása	17
5.1. Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása	17
5.2. A vizsgált telkek főbb adatai:	1
5.3. A területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök bemutatása	9
6. Alátámasztó szakági munkarészek aktualizálásáról készült vizsgálat és értékelés	12
6.1. Változások részletes ismertetése	12
6.2. Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész	13
6.3. Környezetalakítási alátámasztó szakági munkarész	14
6.4. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész	17
6.5. Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész	17
6.6. Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész	17
7. A településszerkezeti terv módosítás területrendezési tervvel való összhang igazolása	21
7.1. Az országos területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	21
7.2. A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:	23
8. Településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredmény, a keletkezett értéktöbblet későbbi felhasználhatósága	37
9. Új beépítésre szánt terület kijelölése	37
10. Környezeti vizsgálat	37
11. Étv. 7. § szerinti megfelelés vizsgálata	38
12. Javasolt szerkezeti terv	40
13. Javasolt szabályozási terv	44
14. Jóváhagyandó munkarészek	48
14.1. Településszerkezeti terv és leírás módosítás	48
14.2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítás	51
15. Előzetes hatásvizsgálat	57
16. Jogszabálytervezet indokolása	58
17. Mellékletek	59
17.1. Partnerségi egyeztetés lezáró határozata	60
17.2. Ténylegesen érintett ingatlanok listája	61

**Megbízás tárgya**

Gemzse Község Önkormányzata megrendelte a Dodo PV Kft. kérelme alapján a Gemzse, 029/1...11, 030, 031/1...12, 032, 033/1...5, 034, 035/1...16 és 039/11...12 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítéséhez, valamint a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítéséhez kapcsolódóan Gemzse Község településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek. Az ingatlanok között a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanok, és a Gemzse 03, 085/26, 05, 019, 150, 025, 028, 030, 032, 034, 029/11 hrsz.-ú kül- és belterületi utak, és egyéb ingatlanok területén az erőművi kábelek létesülnek.

A Szabolcsbáka 750/400kV-os MAVIR alállomás mellé – várhatóan Szabolcsbáka 055/21 és 051/2 hrsz.-ú, valamint Gemzse 027, 037, 029/11 hrsz.-ú telken – tervezett 400/22kV-os termelő alállomásig – egy másik terv szerint – termelő földkábelrel fektetnek.

A tervezett erőmű nem szerepel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló – a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott – Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Terv (továbbiakban: SzSzBVMTrT) 1. számú „Térségi szerkezeti terv” és a 2. számú „Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendje szempontjából meghatározó települések” c. mellékletében, a „10. 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű” tervezett elemei között. Ezért a naperőművet be kell illeszteni a tervbe. A beillesztendő erőmű a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti térségi jelentőségű 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőműnek minősül. A beillesztés területrendezési hatósági eljárás keretében történik.

A módosítás három nagy beavatkozási ponton történik.

- I. Tervezési terület határa: Gemzse Község Közigazgatási határ – 040 hrsz.-ú út – belterületi határ – 028 hrsz.-ú út által tömb
- II. Tervezési terület: Gemzse Község 068 hrsz.-ú út – 054 hrsz.-ú út – 048 hrsz.-ú út – belterületi határ által határolt tömb
- III. Tervezési terület: Gemzse Község Dózsa Gy. u. 0133 hrsz.-ú út – 0132 hrsz.-ú út – Tompa u. – 0168/1 hrsz.-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb

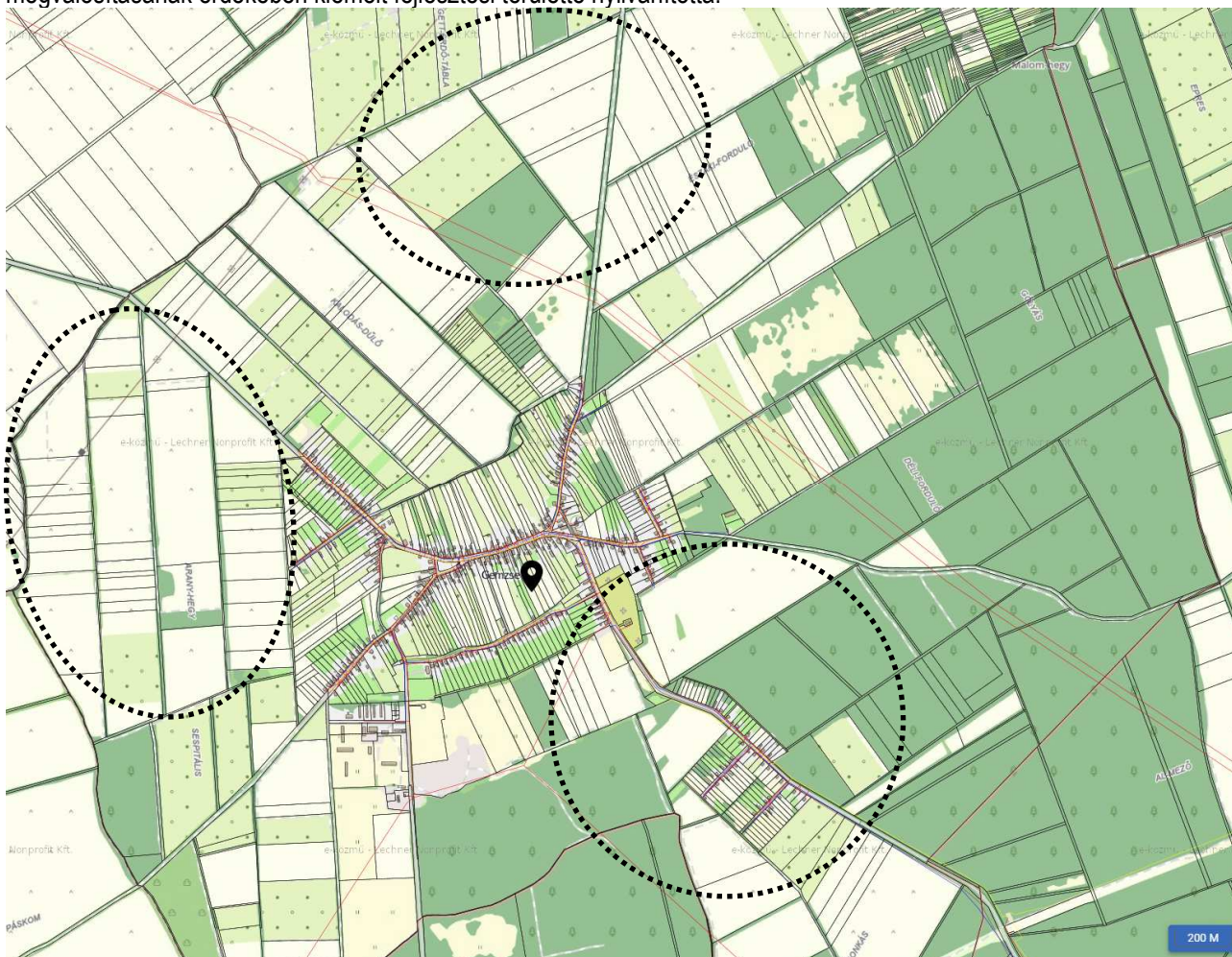
Az I. tervezési terület közvetlenül határos Szabolcsbáka településsel, a II. sz. módosítás helye a belterülettől északra, a III.sz. tömb a belterülettől délre található, Nyírmada Város közigazgatási terület határán. Az ingatlanok megközelítés ezen településekről történik állami és önkormányzati utakról.

Tervezési feladat Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítése, valamint a Gemzse, 029/1...11, 030, 031/1...12, 032, 033/1...5, 034, 035/1...16 és 039/11...12 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítése. A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek. Az ingatlanok között a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378, valamint a 03, 085/26, 05, 019, 150, 025, 028, 030, 032, 034, 029/11 hrsz.-ú kül./belterületi utak, és egyéb ingatlanok területén az erőművi kábelek létesülnek.

Módosítás során az összes érintett ingatlan „Má1.1” mezőgazdasági terület általános övezete rendeltetésű övezetből átsorolásra kerülnek „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület. Hatályos HÉSZ nem tartalmaz „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetét, ezért ennek megalkotása szükséges.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Képviselő-testület a beruházást megismerte, a módosítási szándékot támogatta és a területet beruházás megvalósításának érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.



Átnézeti térkép, forrás: E-közmű



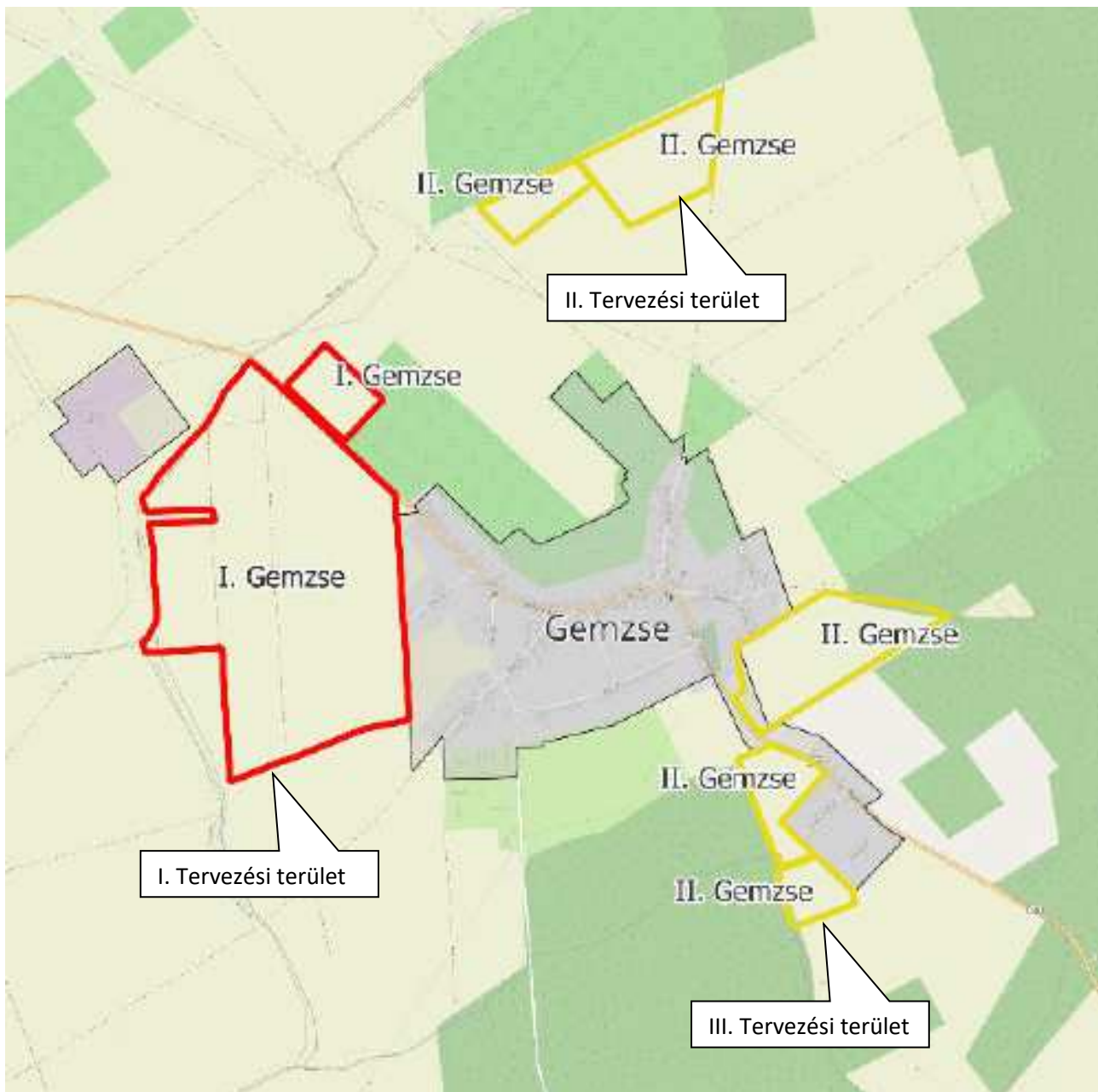
Átnézeti térkép I. terület, forrás: E-közmű



Átnézeti térkép I. terület, forrás: E-közmű



Átnézeti térkép III. terület, forrás: E-közmű



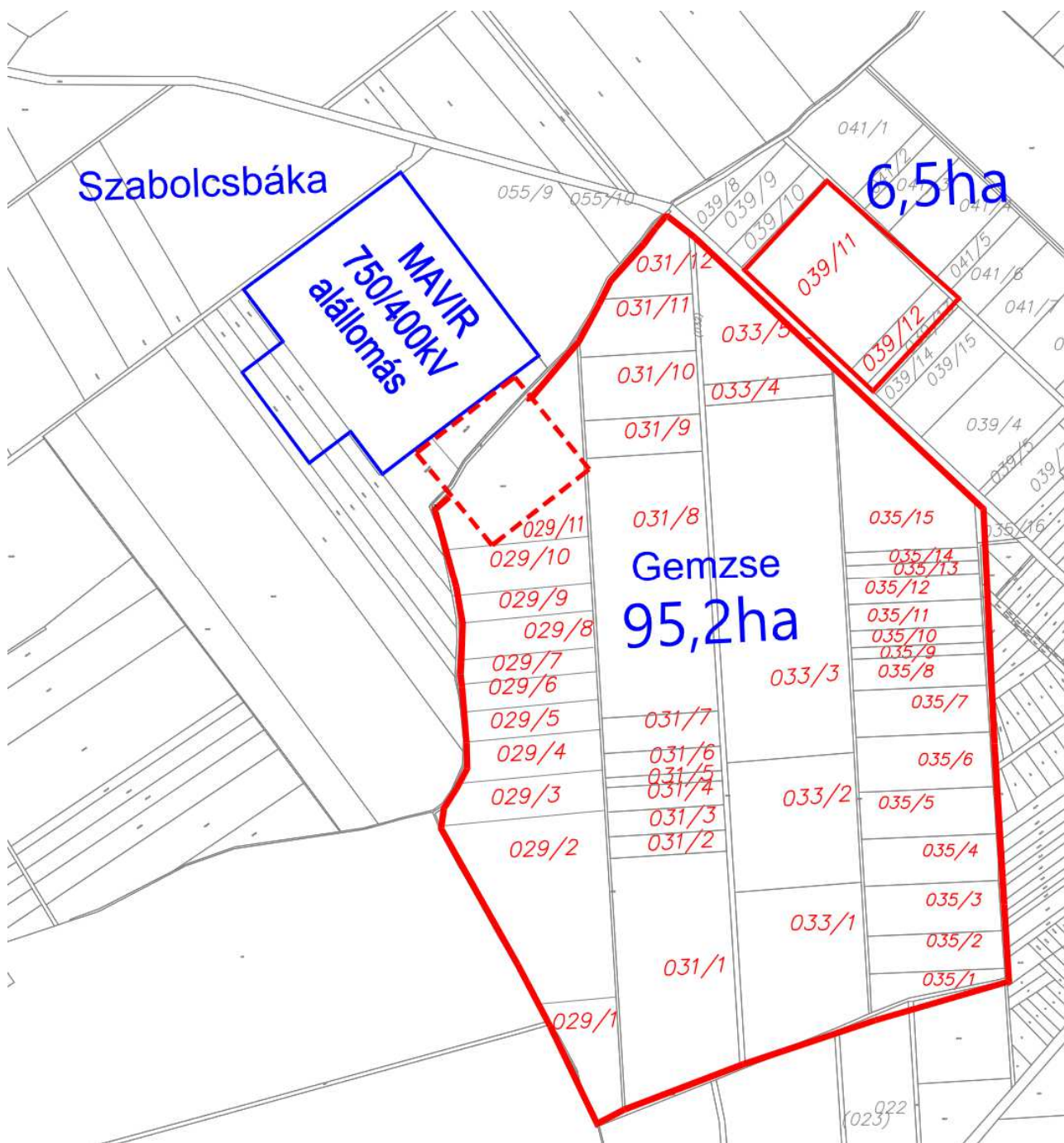
Átnézeti térkép, forrás: területi hatásvizsgálat Város-Teampannon Kft.

### **Adatszolgáltatások**

Településrendezési eszközök módosításához az Önkormányzat rendelkezésre bocsájtotta a tárgyi ingatlanra vonatkozó

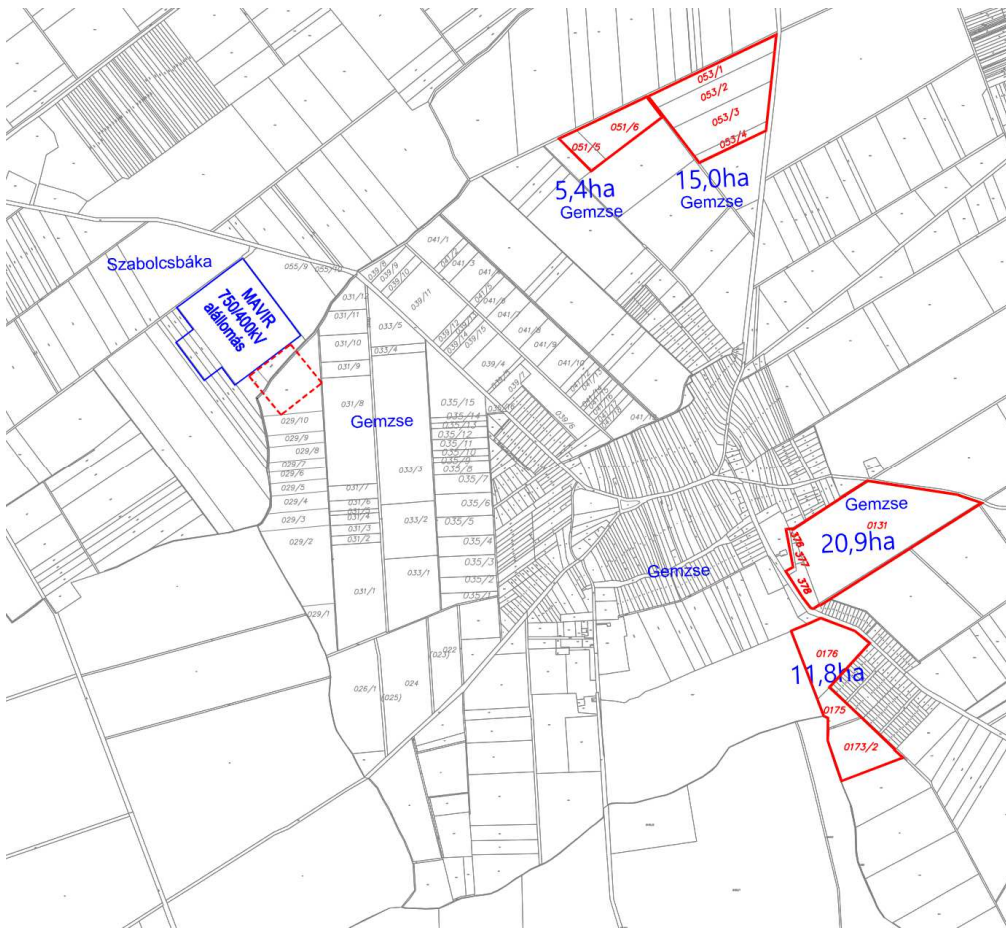
- földhivatali alaptérképet, tulajdoni lapot, térképmásolatot, korábbi iratokat, terveket, valamint
- a hatályos településrendezési eszközöket.

Beruházó rendelkezésre bocsájtotta a tervezett fejlesztésre vonatkozó helyszínrajzot közműterveket:

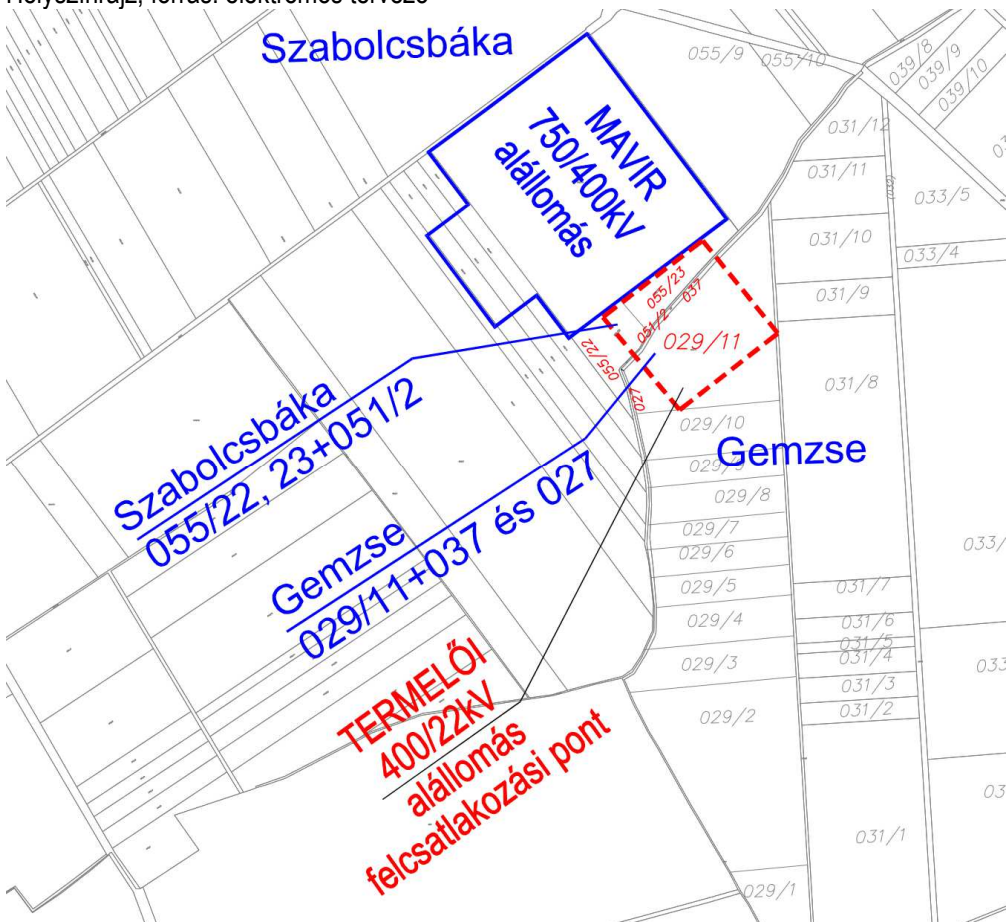


Helyszínrajz, forrás: elektromos tervező





Helyszínrajz, forrás: elektromos tervező



Helyszínrajz, forrás: elektromos tervező

### **Helyszíni szemlézés**

A módosításokkal kapcsolatban többszöri tervezői helyszíni szemle történt. A területről állapotrögzítő fotók készültek. A helyszíni szemle megállapításai a módosítási pontnál rögzítésre kerültek.

### **Hatályos településrendezési eszközök:**

- Gemzse Község Településszerkezeti tervéről szóló ..../2007. (IX. 27.) Kt. sz. határozata
- Gemzse Község szabályozási tervének elfogadásáról és a helyi építési szabályzat megállapításáról szóló 4/2007. (IX. 27.) Kt. sz.

A rendezéssel érintett területekre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök kivonatait a tervdokumentáció tartalmazza.

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv az njt.hu/önkormányzati rendeletek között megtekinthető.

### **Hatályos településképi védelmi eszközök:**

- Gemzse Község településképi védelméről szóló 9/2017. (XII.29.) önk. rendelet

### **A településrendezési eszközök módosítása a tartalmi követelményeket tekintve:**

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78.§

*(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során – figyelemmel az (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra –, ha a VII–IX. Fejezet vagy más jogszabály ...c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell.*

*(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során*

*a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és*

*b) a 18. §-t kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.*

az OTÉK 121.§ (2) bekezdés alapján:

*(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást e rendelet*

*a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és*

*b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készíti el.*

**az eljárásrendjét tekintve** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet** (a továbbiakban: Rendelet) **68. § szerint egyszerűsített eljárás keretein belül történik.**

**Gemzse Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
34/2024. (VIII. 15.)**

**határozata**

**a településszerkezeti terv és leírás, valamint  
helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítási eljárásának megindításáról**

**Gemzse Község Önkormányzata Képviselő-testülete:**

1. a Dodo PV Kft. (4025 Debrecen, Arany J. u. 59. III. em.) képviseletében Székely Attila ügyvezető - településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítására, valamint indokoltság esetén településképi eszközök módosítására vonatkozó - kérelmére (a továbbiakban: Kérelem) figyelemmel építési beruházások megvalósítása érdekében a község településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását, valamint indokoltság esetén a településképi eszközök módosítását határozza el 2 db 49,95 MW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű területet magába foglaló telektömbök területére, az 1 db 400/22 kV-os alállomással érintett hrsz-ek és az új beépítésre szánt területekhez a településtervező javaslata szerinti biológiai aktivitásérték pótlásra szükséges területeket magába foglaló telektömb területre vonatkozóan.
2. az 1. pontban részletezett építési beruházási szándékot a benyújtott Kérelem alapján támogatja a településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervnek a területekre vonatkozó módosításával az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-i állapotú tartalmi követelményei szerint történő kidolgoztatással.
3. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) felhatalmazása alapján elhatározza, hogy a jelen határozat 1. pontjában a tervezett építési beruházásokkal érintett telektömb területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
4. kinyilvánítja, hogy a Gemzse község településszerkezeti terv és leírásának, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervének módosításakor felmerülő költségeket az 1. pont szerinti módosítás tekintetében nem vállalja, azok a Dodo PV Kft. (4025 Debrecen, Arany J. u. 59. III. em.), mint Kérelmezőt terhelik.

5. kinyilvánítja, hogy a Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés b) és d) pontjában előírt döntését a főépítész és településtervező megbízását követően későbbi időpontban hozza meg.
6. a településtervezési feladatok ellátásával megbízza a SZABOLCSTERV Kft-t (4400 Nyíregyháza, Bocskai u. 18.), a főépítési feladatok ellátásával Hajdu Gyulát bízza meg.
7. felhatalmazza a polgármestert a szükséges szerződések megkötésére, valamint arra, hogy a módosítás eljárás során szükséges intézkedéseket és nyilatkozatokat tegye meg.
8. a Dodo PV Kft-t (4025 Debrecen, Arany J. u. 59. III. em.) tájékoztatja arról, hogy amennyiben a Kérelemben nevesített hrsz.-ú területet magában foglaló telektömb területeken tervezett beruházás megvalósul vagy a terület tulajdonosok a területhasználathoz nem járulnak hozzá, abban az esetben nem az Önkormányzat feladata - többek között - a területfelhasználás településrendezési eszközökön történő helyreállítása, módosítása, hanem a Dodo PV Kft-t és a terület tulajdonosai között létrejött megegyezés, szerződés szerinti.
9. A határozat hatálybalépése: 2024. augusztus 16.

Határidő: azonnal, illetve folyamatos  
Felelős: polgármester

**Gemze, 2024. augusztus 15.**

  
**Varga Sándor**  
**polgármester**



  
**Lévai Károly**  
**jegyző**

Gemzse Község gazdasági fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy kiaknázza földrajzi adottságaiban rejlő lehetőségeit és helyet biztosítson azon beruházásoknak, melyek a település fejlődést biztosítják.

Tervezési feladat Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítése, valamint a Gemzse, 029/1...11, 030, 031/1...12, 032, 033/1...5, 034, 035/1...16 és 039/11...12 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítése. A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek. Az ingatlanok között a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378, valamint a 03, 085/26, 05, 019, 150, 025, 028, 030, 032, 034, 029/11 hrsz.-ú kül./belterületi utak, és egyéb ingatlanok területén az erőművi kábelek létesülnek.

Szabolcsbáka 3 MAVIR 750/400kV alállomás mellett létesülő termelői 400/22kV-os alállomás beépítésével a MAVIR 750/400kV-os alállomásba 400kV feszültség szinten kerül betáplálásra. Csatlakozási pont a közcélú MAVIR 750/400kV-os alállomás termelői mezőjének elmenő kapcsai.

A megvalósítás során az érintett ingatlanokon 49,95MW teljesítményű naperőmű blokkjai kerülnek elhelyezésre. Az erőmű termelői vezetéken (22kV-os földkábel) kapcsolódik Szabolcsbáka közigazgatási területén elhelyezkedő kapcsolóállomáshoz.

### **Műszaki adatok (Gemzse-1)**

Létesítmény: 49,95MW teljesítményű összevont engedélyezett napelemes kiserőmű Engedélyes: DODO PV Kft. (4025 Debrecen, Arany J. u. 59. III. em.) Megrendelő: DODO PV Kft. (4025 Debrecen, Arany J. u. 59. III. em.) Beruházó: DODO PV Kft. (4025 Debrecen, Arany J. u. 59. III. em.)

Kivitelező: Pályázat útján kiválasztandó Tervező: MAD SOLAR Kft., (4025 Debrecen, Arany J. u. 59. III. em.) Székely Attila EN-ME/09-0921 Üzemeltető: DODO PV Kft. (4025 Debrecen, Arany J. u. 59. III. em.)

A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 029/1...11, 030, 031/1...12, 032, 033/1...5, 034, 035/1...16 és 039/11...12 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek. Az ingatlanok között a Gemzse, 029/1...11, 030, 031/1...12, 032, 033/1...5, 035/1...16 és 034, 039/11...12 hrsz.-ú ingatlanok, valamint a Gemzse, 036 hrsz.-ú út területén az erőművi kábelek létesülnek.

### **Beépülő transzformátor állomások adatai:**

Állomás típus: Huawei JUPITER-6000K-H1 6.6 MVA-külső kezelőterű

Névleges állomás teljesítmény: 6,6MVA

Transzformátor állomás mennyiség: 8db

Transzformátor gép: 6,3MVA (22/0,8/0,8kV)

Transzformátor gép mennyiség: 8 db

Transzformátor gép összteljesítmény: 50,4 MVA

### **Beépülő 22kV-os kapcsoló állomás adatai:**

Állomás típus: UNIVILL TRADE-ZKSN, 5K

Mennyiség: 1 db

### **Beépülő inverterek adatai:**

Típus: Huawei SUN2000-330KTL-H1

Névleges teljesítmény: 300kW-330kW

Beállításra kerülő teljesítmény: 300,9kW

Mennyiség: 166 db

Összteljesítmény: 49,949≈49,95MW

### **Beépülő napelemek adatai:**

Típus: TWMNF-66HD710

Névleges teljesítmény: 710Wp

Mennyiség: 83664db

Összteljesítmény: 59,40144≈59,40MWp

**Az erőművi napelemeinek, transzformátor állomásainak és kábeleinek:**

Az érintett ingatlanokon 83664 db napelem, 166db inverter és 8db transzformátor állomás épül

Beépített DC teljesítmény: 59,40MWp

Beépített AC teljesítmény: 49,95MW

Beépített transzformátor-gép teljesítmény: 50,4MVA

**A TR1.....TR8 transzformátor állomásokat és 1db KÁ kapcsoló állomást összekötő 3xNA2XS(F)2Y 1x300mm<sup>2</sup> 12/20kV erőművi kábelek épülnek ki.**

Összes nyomvonalhossz: 2560m

Összes kábelhossz: 3200m

A fent leírt kábelnyomvonalakkal azonos nyomvonalon vezérlő optikai földkábel is létesül. A KA1 kapcsoló állomástól a Szabolcsbáka 750/400kV MAVIR alállomás mellé tervezett termelő 400/22kV-os alállomásig egy másik terv szerint termelői földkábel létesül.

A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú, valamint Nyírmada, 0170/3...24, 0170/26...31, 0170/41...43, 0171/2...3 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek.

Az ingatlanok között a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú, valamint Nyírmada, 0170/3...24, 0170/26...31, 0170/41...43, 0171/2...3 hrsz.-ú ingatlanok, és a Nyírmada 0165, 0168, valamint a Gemzse 03, 085/26, 05, 019, 150, 025, 028, 030, 032, 034, 029/11 hrsz.-ú kül./belterületi utak, és egyéb ingatlanok területén az erőművi kábelek létesülnek.

**Műszaki adatok (Gemzse-2)**

A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú, valamint Nyírmada, 0170/3...24, 0170/26...31, 0170/41...43, 0171/2...3 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek.

Az ingatlanok között a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú, valamint Nyírmada, 0170/3...24, 0170/26...31, 0170/41...43, 0171/2...3 hrsz.-ú ingatlanok, és a Nyírmada 0165, 0168, valamint a Gemzse 03, 085/26, 05, 019, 150, 025, 028, 030, 032, 034, 029/11 hrsz.-ú kül./belterületi utak, és egyéb ingatlanok területén az erőművi kábelek létesülnek.

**Beépülő transzformátor állomások adatai:**

Állomás típus: Huawei JUPITER-6000K-H1 6.6 MVA-külső kezelőterű

Névleges állomás teljesítmény: 6,6MVA

Transzformátor állomás mennyiség: 8db

Transzformátor gép: 6,3MVA (22/0,8/0,8kV)

Transzformátor gép mennyiség: 8 db

Transzformátor gép összteljesítmény: 50,4 MVA

**Beépülő 22kV-os kapcsoló állomás adatai:**

Állomás típus: UNIVILL TRADE-ZKSN, 5K

Mennyiség: 1 db

**Beépülő inverterek adatai:**

Típus: Huawei SUN2000-330KTL-H1

Névleges teljesítmény: 300kW-330kW

Beállításra kerülő teljesítmény: 300,9kW

Mennyiség: 166 db

Összteljesítmény: 49,949≈49,95MW

**Beépülő napelemek adatai:**

Típus: TWMNF-66HD710

Névleges teljesítmény: 710Wp

Mennyiség: 83664db

Összteljesítmény: 59,40144≈59,40MWp

**Az erőművi napelemeinek, transzformátor állomásainak és kábeleinek:**

Az érintett ingatlanokon 83664 db napelem, 166db inverter és 8db transzformátor állomás épül

Beépített DC teljesítmény: 59,40MWp

Beépített AC teljesítmény: 49,95MW

Beépített transzformátor-gép teljesítmény: 50,4MVA

**A TR1.....TR8 transzformátor állomásokat és 1db KÁ kapcsoló állomást összekötő 3xNA2XS(F)2Y 1x300mm2 12/20kV erőművi kábelek épülnek ki.**

Összes nyomvonalhossz: 6820m

Összes kábelhossz: 7950m

**MOL NYRT és FGSZ ZRT. nyomvonalas létesítmények keresztezése a 0165, és 0168 hrsz.-ú utakon:**

Keresztezés 3xNA2XS(F)2Y 1x300mm2 12/20kV erőművi közepfeszültségű kábelekkel és vezérlő optikai kábelrel:

A földkábelek a MOL NYRT és FGSZ ZRT. nyomvonalas létesítményeit keresztezik.

0165 hrsz úton:

A keresztezés 1db 3xNA2XS(F)2Y 1x300mm2 12/20kV erőművi közepfeszültségű kábelrel és 1db vezérlő optikai kábelrel történik védőcsőben, melyek irányított fúrással helyezendők el. A keresztezés során 2db Ø=200 KPE védőcsövet (1db+1db tartalék) helyeznek el. Az optikai kábel az egyik Ø=200 KPE csőben a közepfeszültségű kábelrel együtt áthúzott Ø=40mm KPE védőcsőben keresztez.

0168 hrsz úton:

A keresztezés 3db 3xNA2XS(F)2Y 1x300mm2 12/20kV erőművi közepfeszültségű kábelrel és 1db vezérlő optikai kábelrel történik védőcsőben, melyek irányított fúrással helyezendők el. A keresztezés során 4db Ø=200 KPE védőcsövet (3db+1db tartalék) helyeznek el. Az optikai kábel az egyik Ø=200 KPE csőben a közepfeszültségű kábelrel együtt áthúzott Ø=40mm KPE védőcsőben keresztez.

A fent leírt kábelnyomvonalakkal azonos nyomvonalon vezérlő optikai földkábel is létesül. A KA1 kapcsoló állomástól a Szabolcsbáka 750/400kV MAVIR alállomás mellé tervezett termelő 400/22kV-os alállomásig egy másik terv szerint termelői földkábel létesül

Tartószerkezet

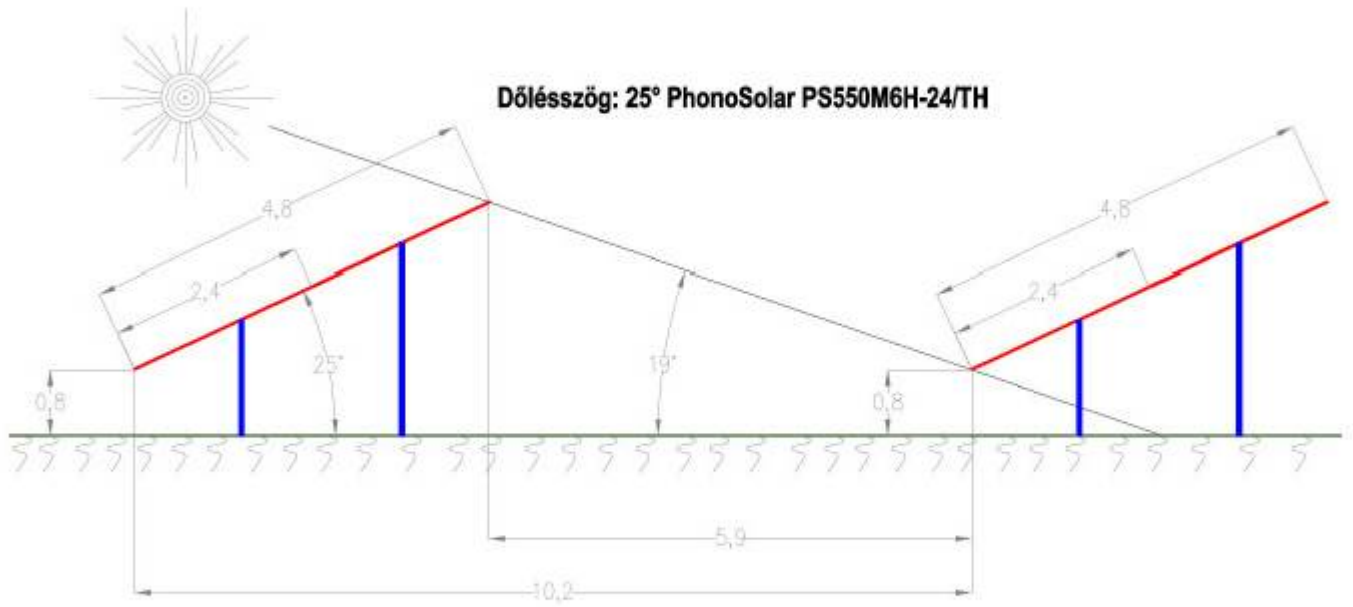
A napelem panelek 1 sorban, álló elrendezésben, ±60 fokos dőlésszögben, kelet-nyugati tájolásban kerülnek elhelyezésre. Egy panel mérete 1134mm x 2278mm, vastagsága 30mm. A kelet-nyugati tájolás eredményeképpen, mivel a sorok nem a telekhatárok irányához igazodnak, az sorhosszak változóak. A naperőmű tartószerkezete Zimmermann gyártmányú, egylábás, ún. trackeres azaz napkövető megoldás. Ez a rendszer egyetlen tengellyel rendelkezik, mely a napelem tábláknak is tartószerkezete. A tengely segítségével a rendszer képes követni a nap pályáját egy bizonyos mértékig. A tengely mozgatása automatikusan, egy motorral történik, a motor vezérlése pedig időjárás érzékelővel.

A talajba döngölt fémcölöpök feleslegessé teszik a betonlapok alkalmazását, és ezáltal munka- és anyagmegtakarításhoz vezetnek, és minimalizálják a környezet átalakítás szükségességét. A rendszer fotovoltaikus nagyprojektek gyors és gazdaságos megvalósításához optimalizált megoldás, tetszőleges modulípus felhasználásához. E gyártási sorozat valamennyi rendszerének optimalizált geometriájú döngölt acélprofilok képezik az alapját, amelyek hosszú élettartamot, ideális talajrögzítést, minimális talajburkolást és a későbbi gondozáshoz megfelelő hozzáférést biztosítanak.

A cölöpökre szerelt, talajszint feletti, moduláris tartószerkezet alumíniumból készül, és csaknem 100%-ban előre gyártott összetevőkből, pontosan a kívánt mennyiségben kerül leszállításra az építés helyszínére. Magas várható élettartam, jelentős maradványérték, nincsenek ártalmatlanítási költségek. Egyszerű utólagos rendszer-átalakítás a moduláris koncepciónak köszönhetően. Költséghatékony, általános szerkezet a statikai optimalizálás révén. Egyszerű területgondozás a központi támasztéknak köszönhetően, a geometria akár legeltetést is lehetővé teszi.

A pontos statikai számítás a kiviteli tervezéskor kell elvégezni. A statikai tervezést az elkészített, és mellékletként csatolt geotechnikai szakvélemény alapján kell elvégezni, ezt a gyártó a németországi központjában készíti. Terhelés méretezése a DIN 1055 szerint, 4. rész (03/2006), 5. rész (06/2005), 100. rész (03/2001), Eurocode 1 (06/2002), DIN 4113, DIN 18800, Eurocode 9 és egyéb, illetve ezeknek megfelelő ország specifikus szabványok figyelembevételével történik. Védett profilgeometriák optimális anyagfelhasználása mellett, minden szerkezeti elem dokumentált ellenőrzése FEM-számítás alapján történik.

A tervezés során, a létesítményekkel kapcsolatos, ill. azokra vonatkozó hatályos jogszabályokat, az országos és szakági szabványok előírásait, valamint az érvényben lévő műszaki irányelvek ajánlásait figyelembe vették. Jelen Munkavédelmi tervfejezetben a tervezői gyakorlatban alkalmazott előírások lettek figyelembe véve. A villamos berendezések létesítésénél, kábelek elhelyezésénél, érintésvédelménél be kell tartani az "MSZ HD 60364-5-51:2010 Épületek villamos berendezéseinek létesítése" c. szabvány, valamint az MSZ 1610 ide vonatkozó előírásait.



Metszet Forrás: Beruházó



### **Rendezés alá vont terület (tervezési terület) lehatárolása és bemutatása**

Gemzse Község Önkormányzata megrendelte a Dodo PV Kft. kérelme alapján a Gemzse Község közigazgatási területén, a 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítéséhez kapcsolódóan Gemzse Község településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

Gemzse település az Északkelet-Nyírség kistáj területén fekszik. A kistáj 99,9 és 173 m közötti tengerszintfeletti magasságú, szélhordta homokkal fedett, alacsony hullámos hordalékkúpsíkság. A kistáj éghajlata mérsékelt meleg, mérsékelt hűvös éghajlati típus határán terül el. Az évi napfényes órák száma 1800 és 1900 között alakul.

A tervezett napelemes kiserőművek a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján előzetes vizsgálatra nem kötelezettek (beépítésre nem szánt területen tervezettek).

Az egyes kiserőművek telepítése több külterületi helyszínen tervezett. A Gemzse II. kiserőmű egyik területegysége Nyírmada közigazgatási területét is érinti.

A gemzsei napelempark esetében általános mezőgazdasági terület és kertés mezőgazdasági terület érintett, a másik erőmű esetében elsősorban általános mezőgazdasági területek érintettek, illetve a három belterületi ingatlan esetében erdőterület is érintett. Annak érdekében, hogy a beruházás megvalósulhasson, a településrendezési eszközöket módosítani szükséges.

Mind a két napelempark részegységei érintkezni fog a jelenlegi belterülettel, valamint egyes helyeken közvetlenül a lakóépületek is találhatóak. Ezért ebben az esetben alaposabban szükséges az épített környezetre gyakorolt hatást vizsgálni.

A gemzsei napelempark esetén a belterületi úthálózata pont nekifut az Aranyhegy dűlőnek, ezért a napelempark 50-150 méteres körzetében nagyon kevés lakóépület lesz. Ugyanakkor településképíleg és területfelhasználás tekintetében még inkább felértékelődnek a kialakult mezsgyék. Ezért a különösen a belterület határán a meglévő mezsgyét meg kell tartani, a lakóépületek vonalában legalább 20 méteres szélességüket biztosítani szükséges. Az Aranyhegy magasabb pontja kb. 5-7 méterrel „magasodik” a belterülethez képest, azaz nem számottevő a kiemelkedés, ugyanakkor az egymással párhuzamosan kialakult mezsgyéknek jelentős szerepe lesz, hogy lépcsőzetesen eltakarják a napelemeket a település felől. Ezért tájképíleg, településképíleg a megtartásuk indokolt.


A Gemzse-Nyírmadai napelempark is ráépül a belterületre. Itt annyival más a helyzet, hogy bizonyos helyeken a mezsgyék hiányosak, nem alakultak ki, ezért mindenképpen mesterséges kialakításuk szükséges, legalább 20 méter szélességben, még akkor is, ha a község ezen részein a telkek nem is épültek be teljes mértékben (Tompa Mihály utca, Tánics Mihály utca, Ady Endre u.)

Ennek érdekében legalább 20 méter széles mezsgye kialakítása szükséges a 0175 hrsz-ú telket érintően a Tompa Mihály utca mentén (a meglévő mezsgye folytatásában), valamint a Dózsa György utcára merőleges 0130 hrsz-ú önkormányzati út mentén legfeljebb 150 méter hosszúságban. Itt is igaz, hogy a lakóépületek környezetében a meglévő mezsgyét meg kell hagyni, illetve erősíteni kell. A mezsgyék védelme, kijelölése a településrendezési eszközök feladata. A transzformátorállomásokat úgy kell elhelyezni, hogy azok a lakóházaktól minél távolabb kerüljenek, hogy azok kedvezőtlen zajhatása kevésbé érvényesüljön.

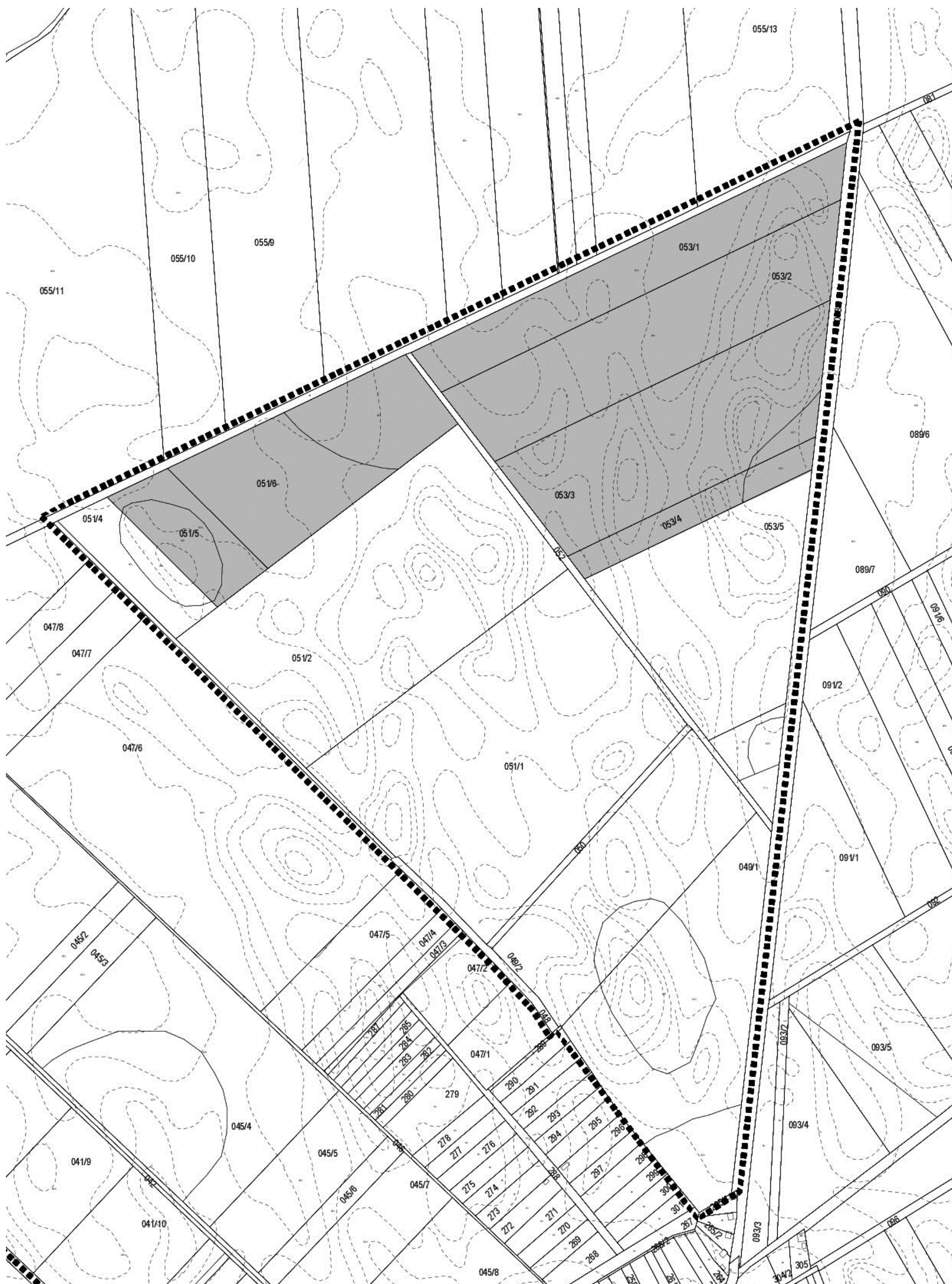
A Gemzse-nyírmadai napelempark nyírmadai része nem érint közvetlenül épített környezetet. A terület közelében haladnak el az FGSZ Zrt. által üzemeltetett földgázszállítóvezeték, valamint a MOL NYRT. által üzemeltetett termékvezetékek. A földalatti vezeték védőtávolságában csak a vonatkozó szakági előírásoknak megfelelően helyezhetők el azokat keresztező építmények.

A legközelebbi tanya kb. 300 méterre található ettől a területtől, a meglévő mezsgye megfelelő látványvédelmet nyújt a napelemparktól.

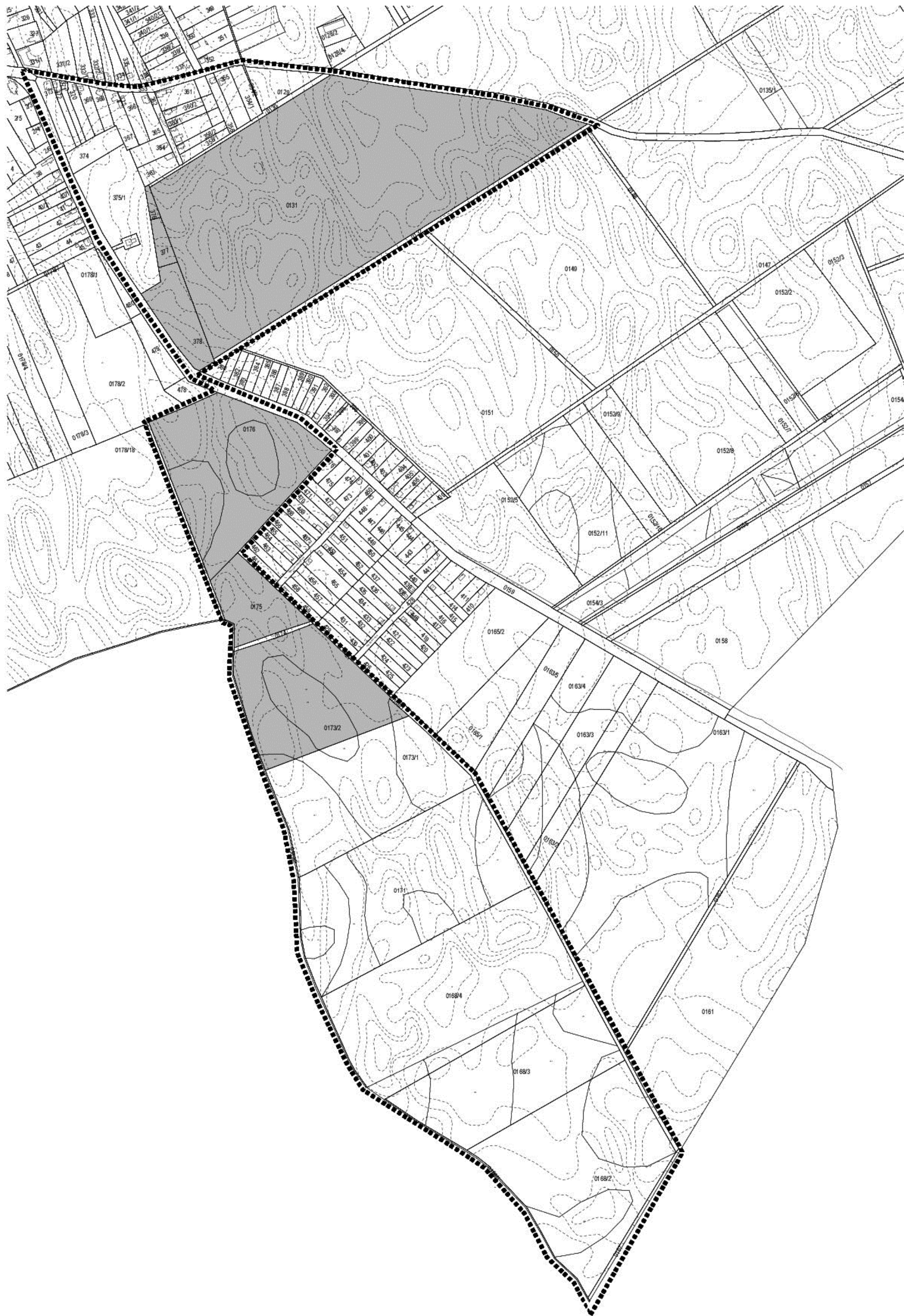
# ALAPTÉRKÉP

HATÁROK	
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A HATÁRA





Módosításhoz kapcsolódó földhivatali alaptérkép II. sz. tömb, forrás: Önkormányzat



## **A vizsgált telkek főbb adatai:**

Az Északkelet-Nyírség középső részén található, Vásárosnaménytől 11 km-re nyugat-északnyugatra, Kisvárdától 15 km-re délkeletre. A karakterek jellemzői közül legfontosabbak elsősorban a rendelkezésre álló területek, és annak használata, az építés csak másodlagos. Gemzse kisméretű, és szétterülő központjában kerültek megépítésre a község templomai, és találhatóak meg az üzletei, intézményei. Gemzse központjára jellemző beépítési mód hasonlít, az azt körülvevő falusias beépítésre, ugyanakkor a beépítések méretei nagyobb épületeket eredményeztek. Jellemzően szabadonálló és oldalhatáron álló beépítés a megfigyelhető, hol előkertesen, hol előkert nélkül.

Gemzse a Vásárosnaményi járáshoz tartozik, amely a 290/2014. (XI. 26.) Korm. rendelet szerint a komplex programmal fejlesztendő járások közé sorolt, melynek értelmében a legalacsonyabb komplex mutatóval rendelkező járások támogatására speciális eszközrendszert kell alkalmazni. Gemzse a Szatmár-Bereg desztináció (Szatmár-Beregi kultúrtáj) része, amely a vármegye turizmusának kiemelkedő desztinációja. Ezen belül egy Vásárosnamény-Csaroda-Tarpa-Tivadar-Szatmárcseke tengely azonosítható, amely több mutatóját tekintve kiemelkedik. Az Észak-kelet magyarországi határmenti perifériális területekről általánosságban elmondható, hogy kiemelt történeti, kulturális és természeti értékeket hordoznak magukon, ez különösen igaz a Szatmár-Beregi térségre.

Gemzse és Nyírmada település az Északkelet-Nyírség kistáj területén fekszik. A kistáj 99,9 és 173 m közötti tengerszintfeletti magasságú, szélhordta homokkal fedett, alacsony hullámos hordalékkúpsíkság. A kistáj éghajlata mérsékelt meleg, mérsékelt hűvös éghajlati típus határán terül el. Az évi napfényes órák száma 1800 és 1900 között alakul.

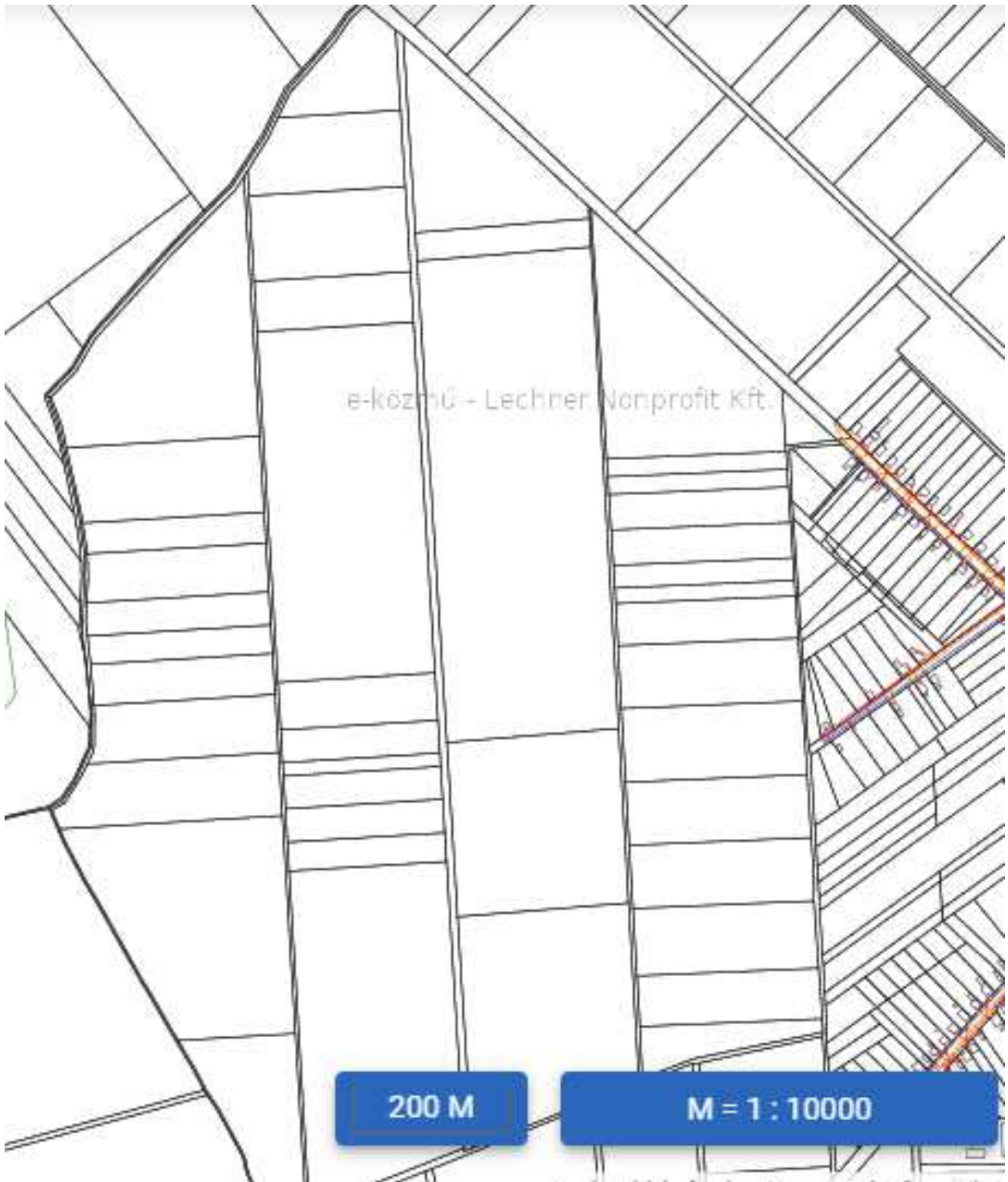
A tervezett napelemes kiserőművek a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján előzetes vizsgálatra nem kötelezettek (beépítésre nem szánt területen tervezettek). Az egyes kiserőművek telepítése több külterületi helyszínen tervezett. A Gemzse II. kiserőmű egyik területegysége Nyírmada közigazgatási területét is érinti.

A térségi jelentőségű 49,95 MW teljesítményű erőmű térségi szinten szabályozott műszaki infrastrukturális elem, ezért csak a SzSzBVMTrT térségi szerkezeti tervét kell változtatni, az Országos Területrendezési Tervet nem. Az erőmű nem kompakt elhelyezkedésű, így a 49,95 MW összteljesítményű erőmű jelét a SzSzBVMTrT térségi szerkezeti tervén a négy különálló részterületet által alkotta terület egyik – a kapcsolóállomásnak is helyet adó 0177 hrsz-ú – telkén javasolt ábrázolni – a DODO PV Kft. mint engedélyes, megrendelő és beruházó megrendelése alapján – a MAD SOLAR Kft. által készített helyszínrajz szerint.

A gemzsei napelempark esetében általános mezőgazdasági terület és kertés mezőgazdasági terület érintett, a másik erőmű esetében elsősorban általános mezőgazdasági területek érintettek, illetve a három belterületi ingatlan esetében erdőterület is érintett. Annak érdekében, hogy a beruházás megvalósulhasson, a településrendezési eszközöket módosítani szükséges.

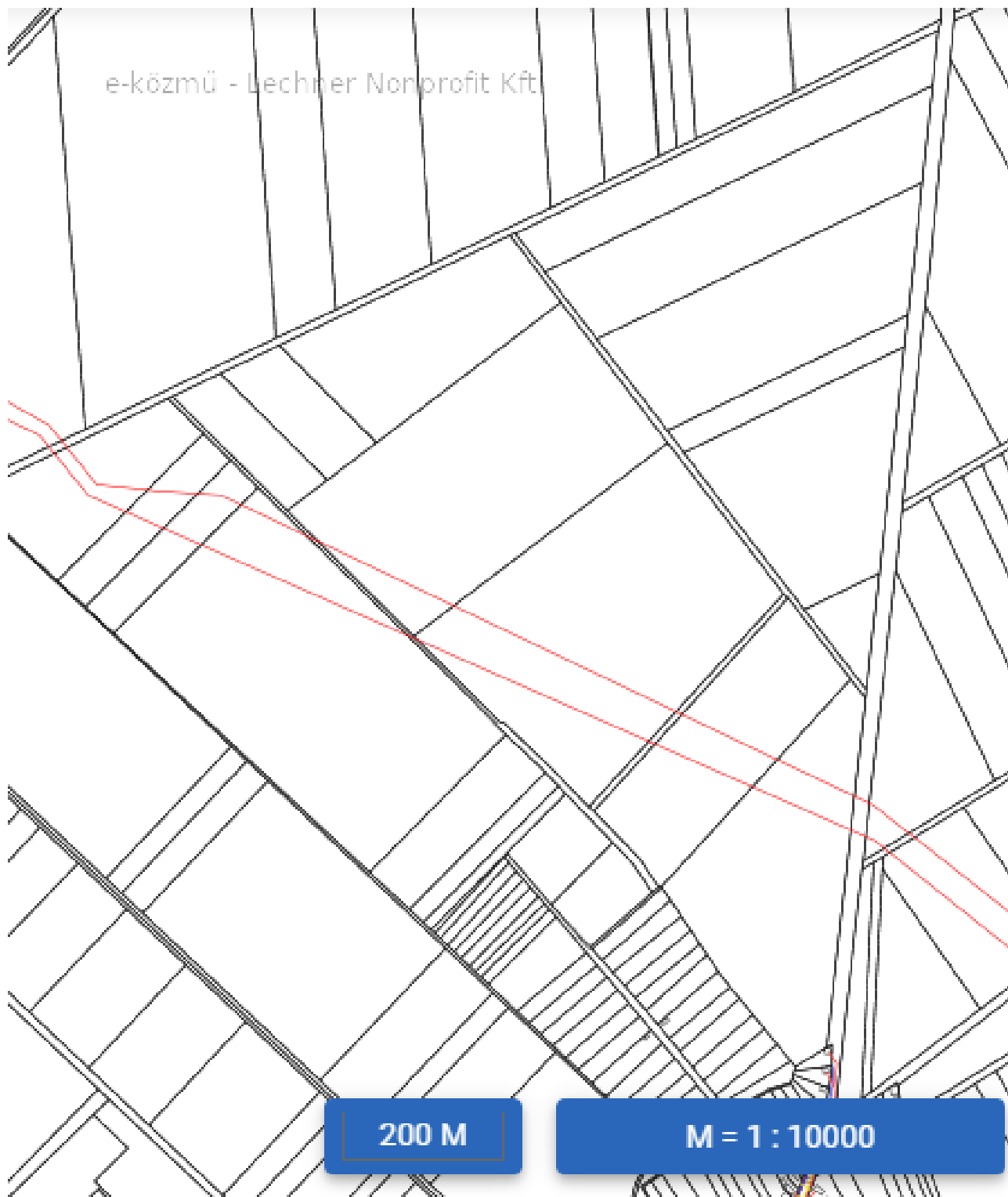
Mind a két tervezett napelempark erőműrészei a belterülettel határosak, illetve a belterület egyes telkeit is el fogja foglalni a napelempark. Ez ugyanakkor nem jelenti azt, hogy a település térségi fejlődését megakadályozná, hiszen a jelenlegi belterületen jelentős mennyiségű építési telek áll rendelkezésre, amely bőven fedezi az esetleges igényeket. Nemcsak az új lakóterület esetén, hanem a meglévő lakóterület szalagtelkei is megoszthatók. Ezen felül a Tompa Mihály utca mentén kijelölt kertés mezőgazdasági terület is alkalmas nagy távon lakóterület fejlesztésre.

Szintén nagy területek állnak rendelkezésre a gazdasági területek esetében, amely az egykori TSZ területén kerültek kijelölésre. A gazdasági területek fejlődésére inkább a járásközpontokban, nagy forgalmú csomópontoknál számíthatunk. Ebből következően térségi növekedésre igény nagy távon sem várható.



Közműekkel való érintettség, I. tömb Forrás: E-közmű

e-közmű - Lechner Nonprofit Kft.



Közműekkel való érintettség, II. tömb Forrás: E-közmű



Közművekkel való érintettség, III. tömb Forrás: E-közmű



Térkép

E-KÖZMŰ

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 09. 25.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

Jelmagyarázat

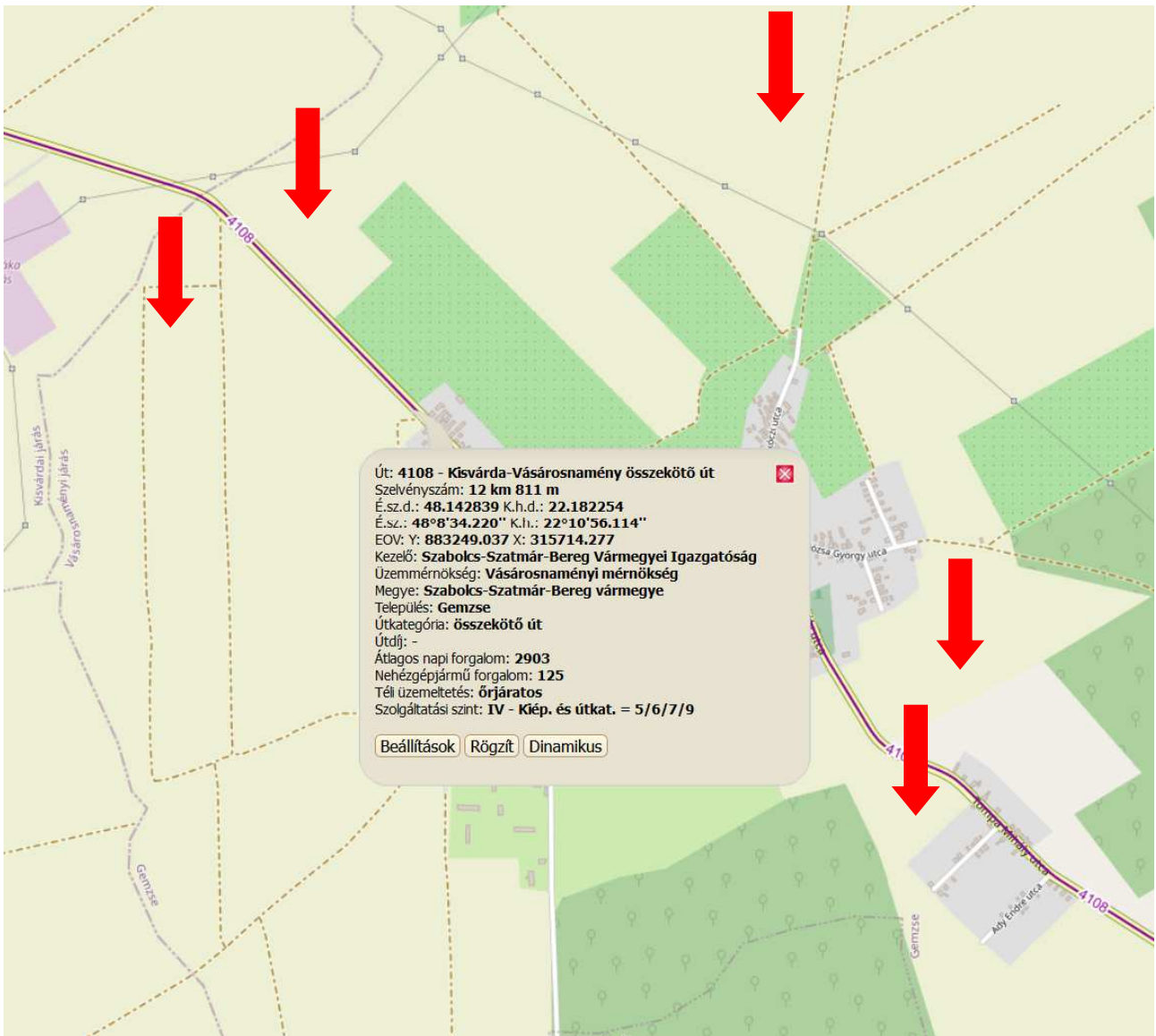


A beruházással ténylegesen érintett ingatlanok, az alábbiak szerint:

### GEMZSE

s.sz	hrsz		Település
1	029	/ 1	Gemzse
2	029	/ 2	Gemzse
3	029	/ 3	Gemzse
4	029	/ 4	Gemzse
5	029	/ 5	Gemzse
6	029	/ 6	Gemzse
7	029	/ 7	Gemzse
8	029	/ 8	Gemzse
9	029	/ 9	Gemzse
10	029	/ 10	Gemzse
11	029	/ 11	Gemzse
12	030		Gemzse
13	031	/ 1	Gemzse
14	031	/ 2	Gemzse
15	031	/ 3	Gemzse
16	031	/ 4	Gemzse
17	031	/ 5	Gemzse
18	031	/ 6	Gemzse
19	031	/ 7	Gemzse
20	031	/ 8	Gemzse
21	031	/ 9	Gemzse
22	031	/ 10	Gemzse
23	031	/ 11	Gemzse
24	031	/ 12	Gemzse
25	032		Gemzse
26	033	/ 1	Gemzse
27	033	/ 2	Gemzse
28	033	/ 3	Gemzse
29	033	/ 4	Gemzse
30	033	/ 5	Gemzse
31	034		Gemzse
32	035	/ 1	Gemzse
33	035	/ 2	Gemzse
34	035	/ 3	Gemzse
35	035	/ 4	Gemzse
36	035	/ 5	Gemzse
37	035	/ 6	Gemzse
38	035	/ 7	Gemzse
39	035	/ 8	Gemzse
40	035	/ 9	Gemzse
41	035	/ 10	Gemzse
42	035	/ 11	Gemzse

43	035 / 12	Gemzse
44	035 / 13	Gemzse
45	035 / 14	Gemzse
46	035 / 15	Gemzse
47	035 / 16	Gemzse
48	039 / 11	Gemzse
49	039 / 12	Gemzse
50	051 / 5	Gemzse
51	051 / 6	Gemzse
52	053 / 1	Gemzse
53	053 / 2	Gemzse
54	053 / 3	Gemzse
55	053 / 4	Gemzse
56	0131	Gemzse
57	0173 / 2	Gemzse
58	0175	Gemzse
59	0176	Gemzse
60	027	Gemzse
61	037	Gemzse
62	376	Gemzse
63	377	Gemzse
64	378	Gemzse



Tervezési terület közlekedési kapcsolatai. Forrás: KIRA

A fő megközelítés a 4108 - Kisvárdai-Vásárosnaményi összekötő útról történik, mely az érintett önkormányzati utakkal biztosítja a közlekedési kapcsolatot.

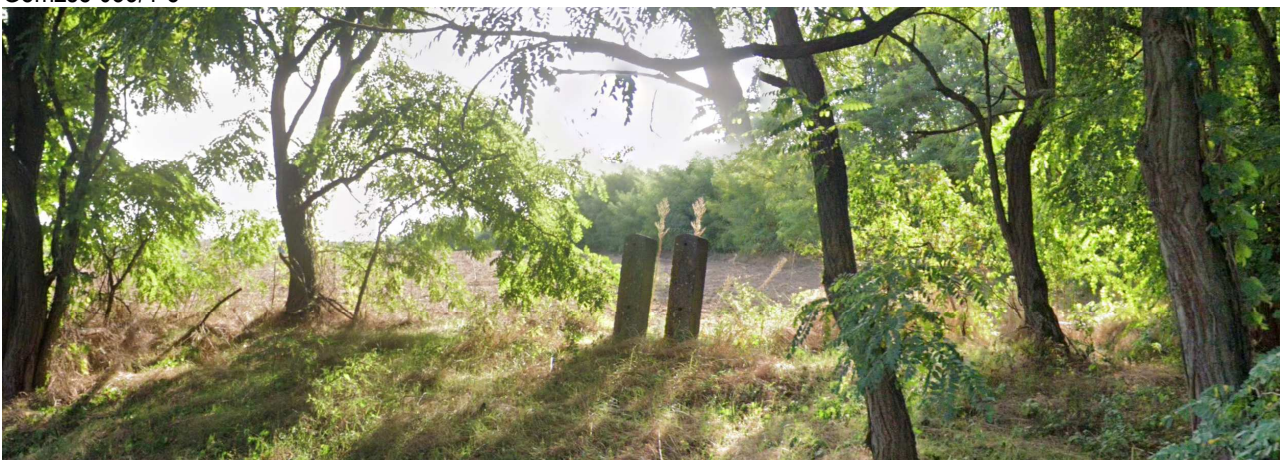
A tervezési területet bemutató állapotfotók jól mutatják a terület jelenlegi igénybevételét:



Gemzse 035/1-16



Gemzse 033/1-5



Gemzse 033/1-12



Gemzse 387, 0131 hrsz



Gemzse 0176 hrsz



Gemzse 0176 hrsz

### **Beruházás rövid leírása**

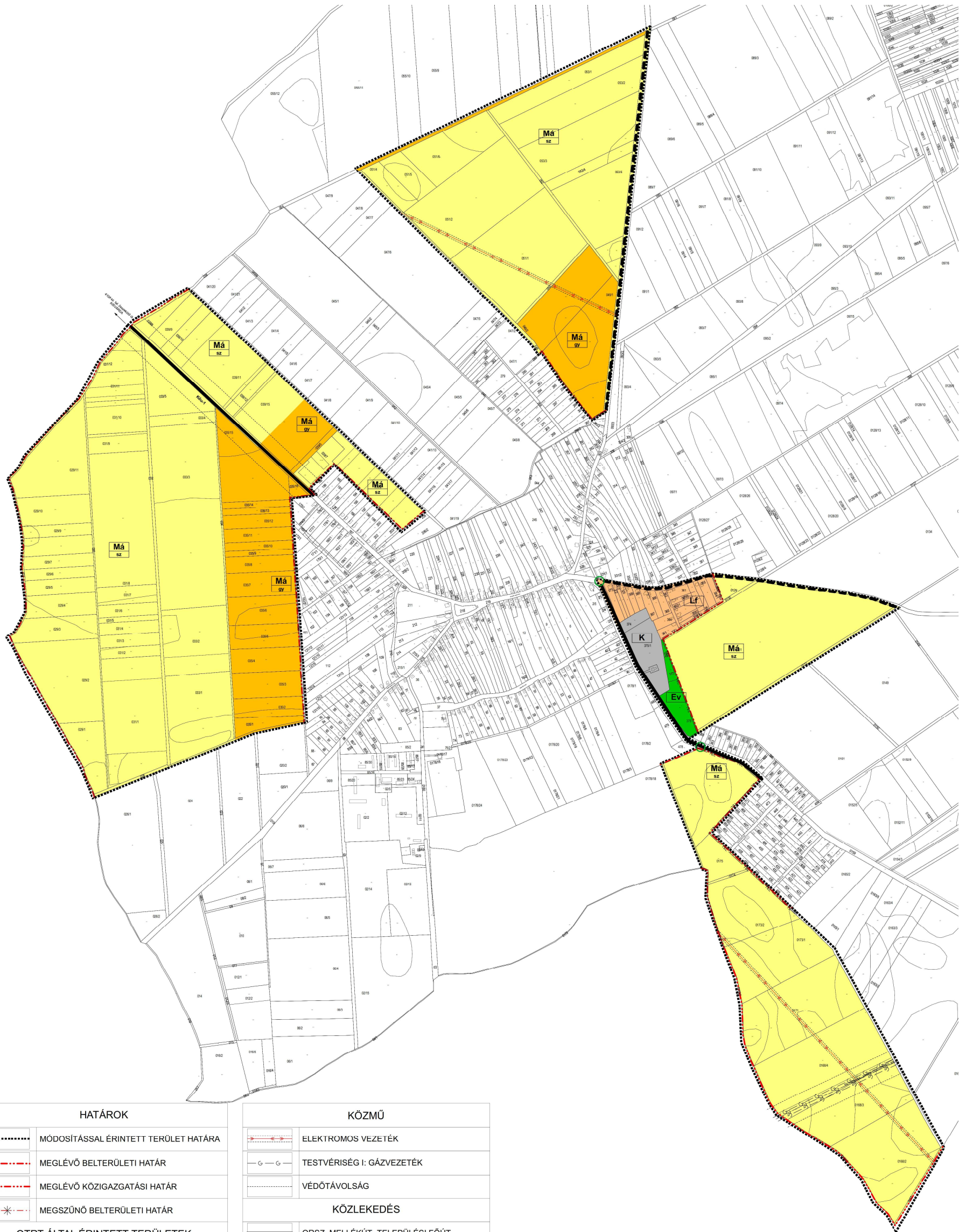
A Község keleti, északi és déli részén Gemzse, Szabolcsbáka és Nyírmada igazgatási határán kerülnek létesítésre 49,95 MW teljesítményű napelemes kiserőművek.

Tervezési feladat Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítése, valamint a Gemzse, 029/1...11, 030, 031/1...12, 032, 033/1...5, 034, 035/1...16 és 039/11...12 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítése. A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek. Az ingatlanok között a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378, valamint a 03, 085/26, 05, 019, 150, 025, 028, 030, 032, 034, 029/11 hrsz.-ú kül./belterületi utak, és egyéb ingatlanok területén az erőművi kábelek létesülnek.

Szabolcsbáka 3 MAVIR 750/400kV alállomás mellett létesülő termelői 400/22kV-os alállomás beépítésével a MAVIR 750/400kV-os alállomásba 400kV feszültség szinten kerül betáplálásra. Csatlakozási pont a közcélú MAVIR 750/400kV-os alállomás termelői mezőjének elmenő kapcsai.

A megvalósítás során az érintett ingatlanokon 49,95MW teljesítményű naperőmű blokkjai kerülnek elhelyezésre. Az erőmű termelői vezetéken (22kV-os földkábel) kapcsolódik Szabolcsbáka közigazgatási területén elhelyezkedő kapcsolóállomáshoz.

**HATÁLYOS SZERKEZETI TERV**  
 Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás



HATÁROK	
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	MEGLÉVŐ KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
OTRT ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK	
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ÁLT. MG. TER. - GYÜMÖLCSÓS
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ORSZÁGOS KÖZÚT - MELLÉKÚT

KÖZMŰ	
	ELEKTROMOS VEZETÉK
	TESTVÉRISÉG I: GÁZVEZETÉK
	VÉDŐTÁVOLSÁG
KÖZLEKEDÉS	
	ORSZ. MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
	MEGLÉVŐ KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT
	KÖZÚTI CSOMÓPONT
SZIMBÓLUMOK	
	TEMETŐ

## A terület rendezett fejlesztése érdekében az alábbi intézkedések (beavatkozások) szükségesek:

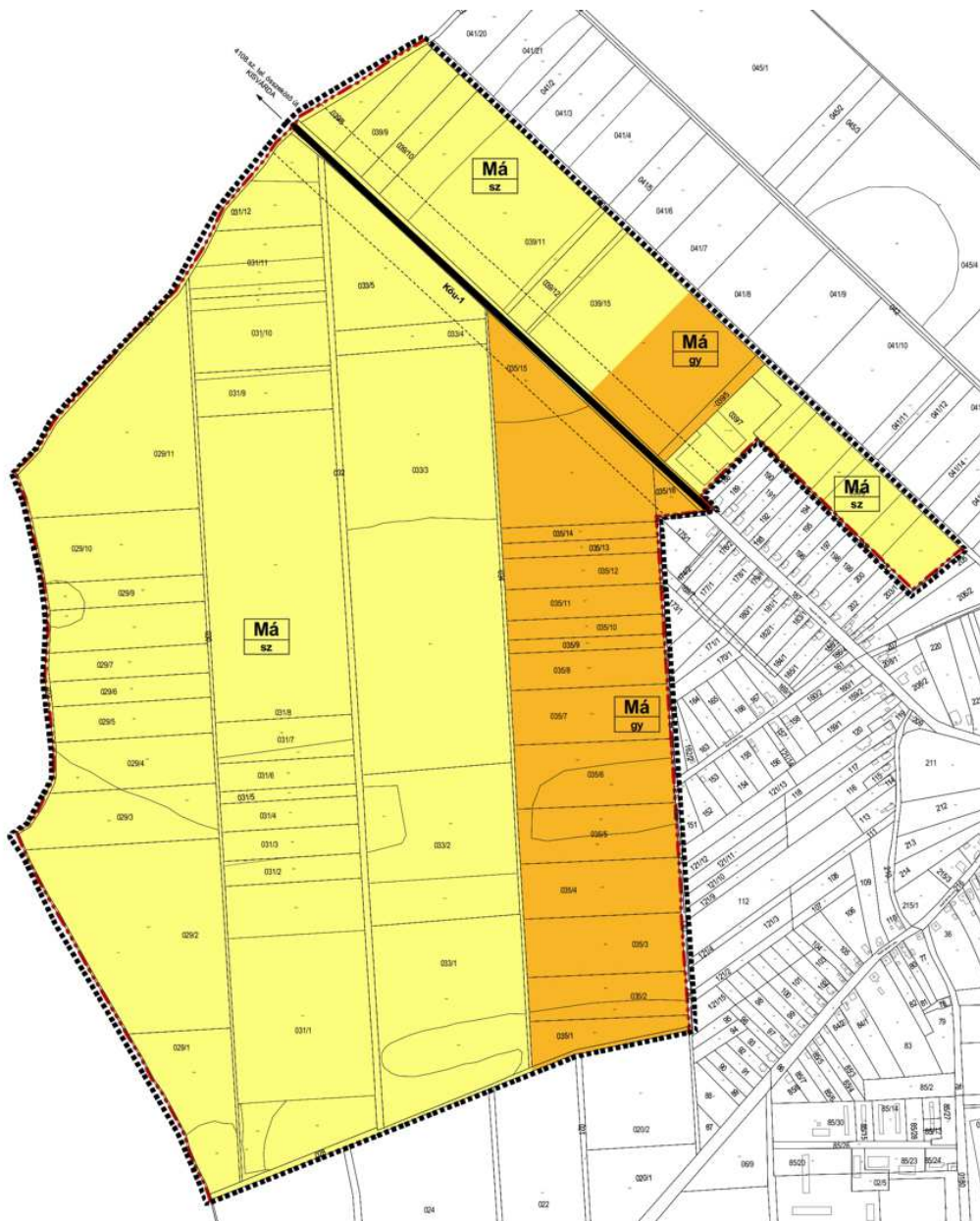
1. Beruházással érintett ingatlan átsorolása különleges beépítésre nem szánt terület terület-felhasználás, ezen belül Ken – Megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe  
Má/sz, Má/gy → Ken

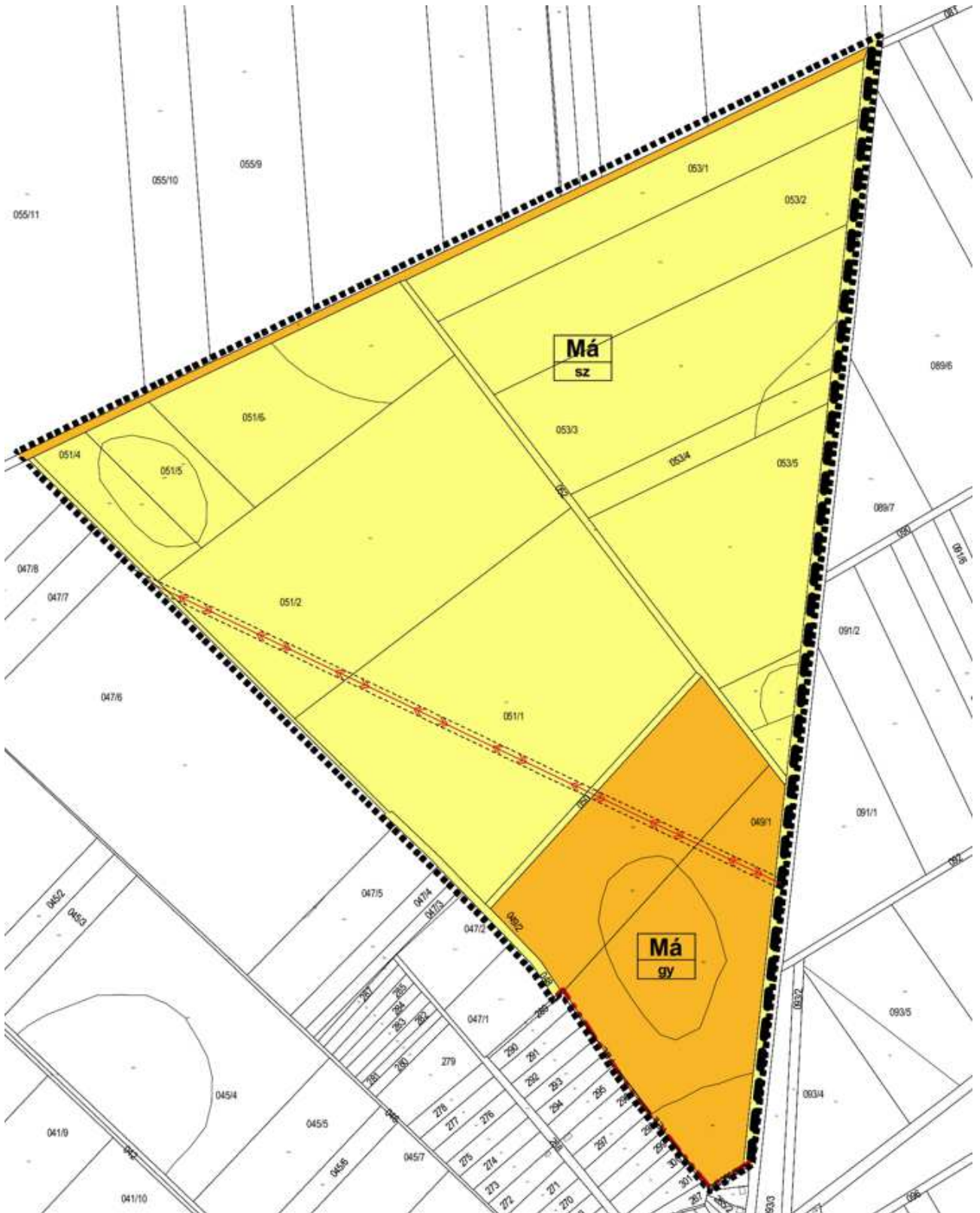
### A szerkezeti tervet és leírást módosítani szükséges.

Módosítás során az összes érintett ingatlan „Má” mezőgazdasági terület általános övezete rendeltetésű övezetből átsorolásra kerülnek „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület. Hatályos HÉSZ nem tartalmaz „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetét, ezért ennek megalkotása szükséges.

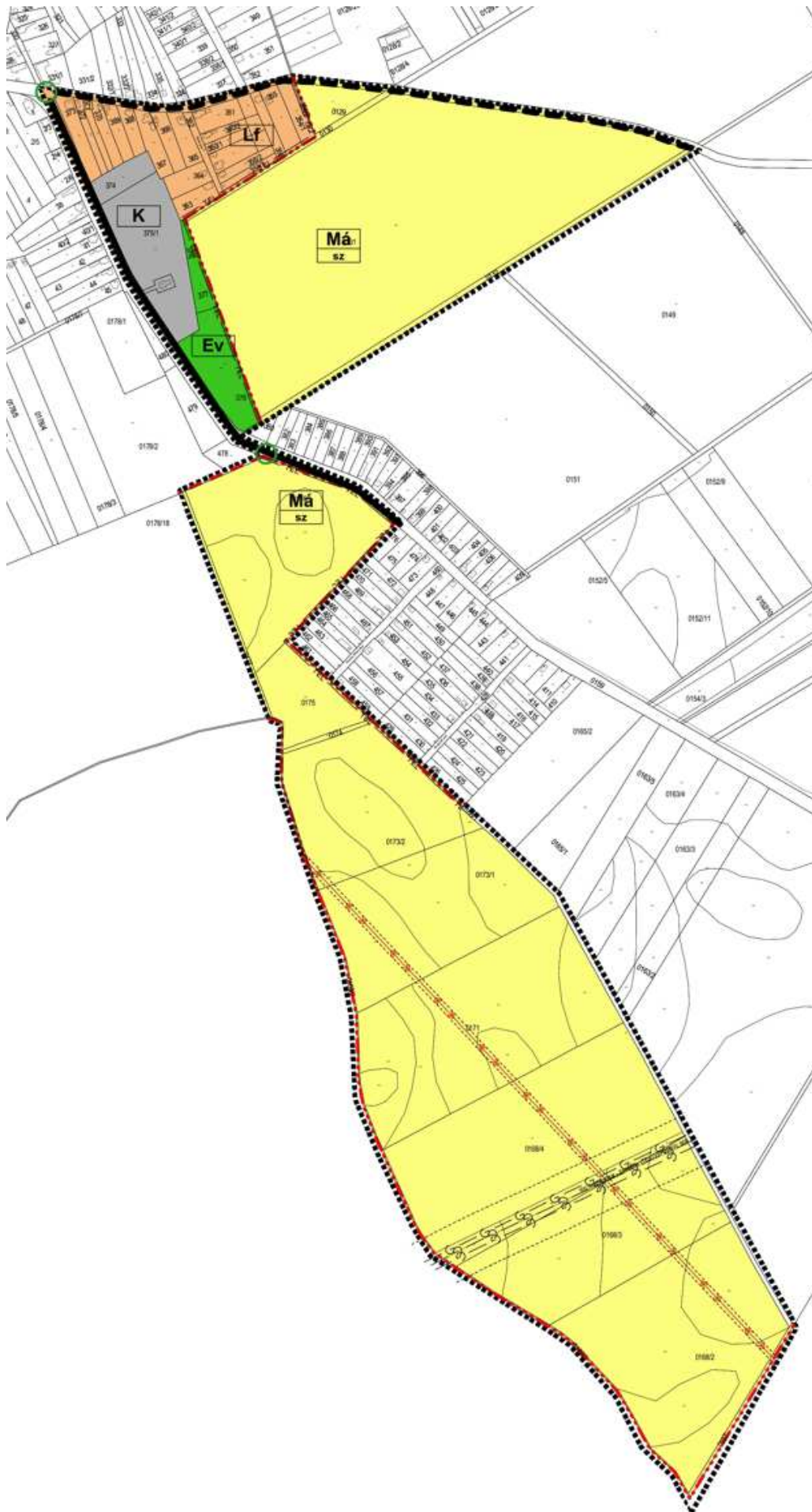
Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

## A BEAVATKOZÁSOK HELYÉNEK JELÖLÉSE







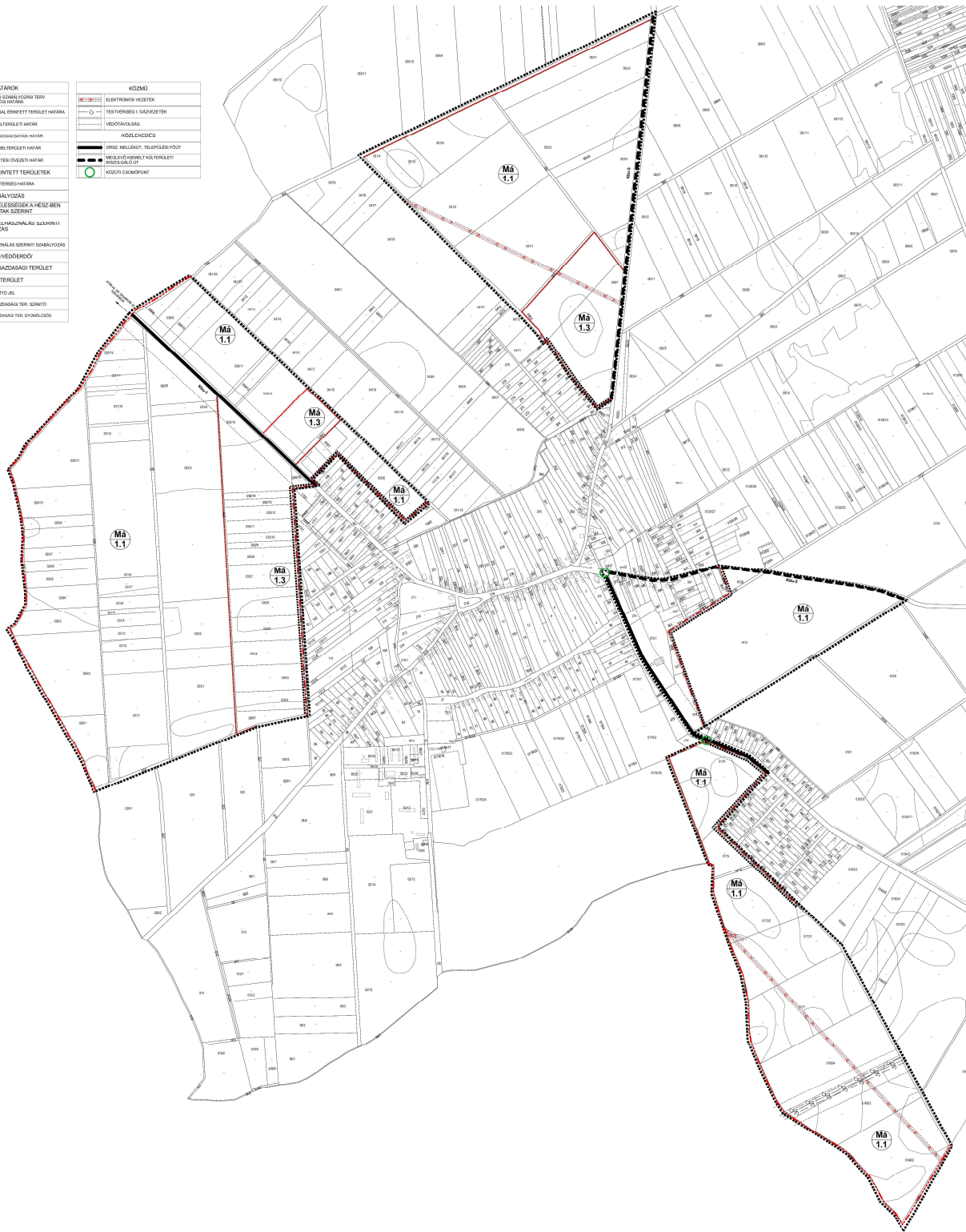


HATÁROK	
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	MEGLÉVŐ KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
OTRT ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK	
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ÁLT. MG. TER. - GYÜMÖLCSŐS
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ORSZÁGOS KÖZÚT - MELLÉKÚT

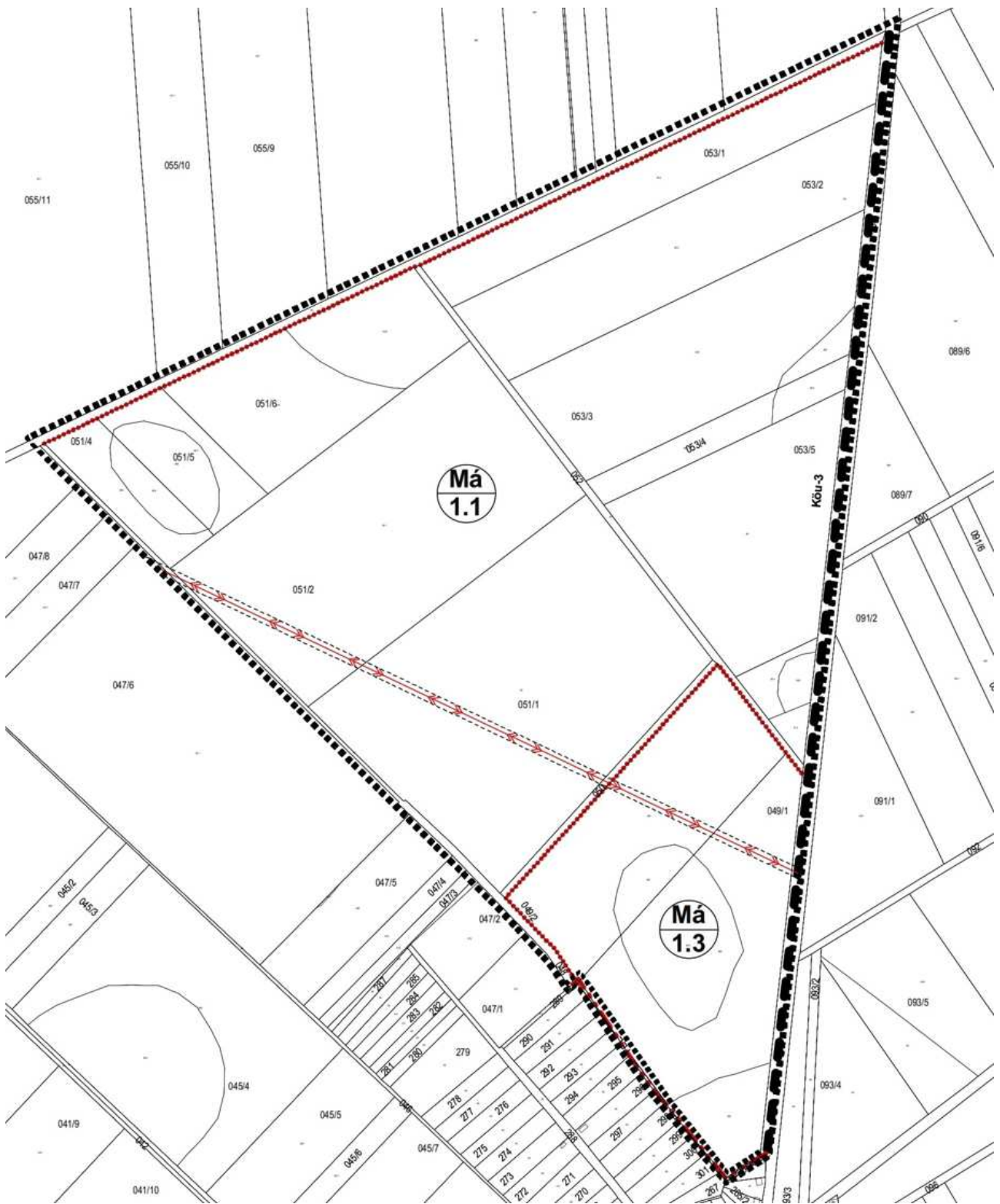
KÖZMŰ	
	ELEKTROMOS VEZETÉK
	TESTVÉRISÉG I: GÁZVEZETÉK
	VÉDŐTÁVOLSÁG
KÖZLEKEDÉS	
	ORSZ. MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
	MEGLÉVŐ KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT
	KÖZÜTI CSOMÓPONT
SZIMBÓLUMOK	
	TEMETŐ

A módosítási javaslatok  
 Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás  
**HATÁLYOS KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV**

HATÁROK		KÖZSÉG	
-----	VILÁGKÖZLETSZABÁLYOZÁS TERV SZABÁLYOZÁSI HATÁRA	-----	ELKÖZMÖK NÉZETEK
-----	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA	○	REZERVÁRIUMI GAZDASZTEK
-----	MÉGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR	-----	VEDŐVÁRÓLAG
-----	MÉGLÉVŐ KISZÁRVA GAZDÁSI HATÁR	-----	KÖZLEDCÉLOK
-----	MÉGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR	-----	ORSZ. MELLEKLET, TELEPÜLÉSI FŐÚT
-----	ÖVIZETI, ÉPÍTÉSI ÖVIZETI HATÁR	-----	MÉGLÉVŐ KÜLTERÜLETI HATÁR
-----	ÖZTNY ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK	○	KÖZSÉG KÖZPONT
-----	TEL. TELEPÜLÉSI TERREGEK HATÁRA		
SZABÁLYOZÁS			
SZABÁLYOZÁSI TERREGEK KÉSZ-BEN FOGALMAK SZERINT			
1	TERÜLETI FELHASZNÁLÁSI SZABÁLYOZÁS		
2	TERÜLETI FELHASZNÁLÁSI SZABÁLYOZÁS		
1	TERÜLETI FELHASZNÁLÁSI SZABÁLYOZÁS		
EV	ÉPÍTÉSI ÖVIZETI TERREGEK		
MA	MÉGLÉVŐ BELTERÜLETI TERREGEK		
KSA	KISZÁRVA GAZDÁSI TERREGEK		
3	ÖVIZETI TERREGEK		
MA	MÉGLÉVŐ BELTERÜLETI TERREGEK		
MA	MÉGLÉVŐ BELTERÜLETI TERREGEK		
MA	MÉGLÉVŐ BELTERÜLETI TERREGEK		






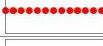
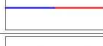
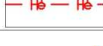



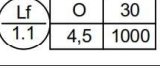
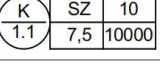







# HATÁLYOS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV



HATÁROK	
	BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV ÉRVÉNYSÉGI HATÁRA
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	ÖVEZETI, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
<b>Ev=</b>	KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL AZ UTCAI TELEKHATÁRTÓL
<b>&gt;=Ev&gt;=</b>	ÉPÍTÉSI VONAL A MEGADOTT HATÁROK KÖZÖTT AZ UTCAI TELEKHATÁRTÓL SZÁMÍTVÁ
<b>Ev&gt;=</b>	ÉPÍTÉSI VONAL MINIMÁLIS ÉRTÉKE AZ UTCAI TELEKHATÁRTÓL

SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	SZABÁLYOZÁSI JEL
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET	
K - KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI TERÜLET	
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS
4	A MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE %
5	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m)
6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	TEMETŐ TERÜLET MŰKÖDŐ TEMETŐ ÖVEZETE
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	BELTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT
	VEGYES HASZNÁLATÚ GÉPJÁRMŐÚT

*Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás*

**Övezeti átsorolás szükséges ezért a szabályozási terv módosítandó.**



## HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁS

Gemzse község Képviselőtestületének  
4/2007.(IX.27.) számú rendelete  
Gemzse község Szabályozási Tervének elfogadásáról  
és a Helyi Építési Szabályzat  
megállapításáról.

19. §.

Mezőgazdasági területek

(1) Mezőgazdasági területek besorolása:

Általános mezőgazdasági terület, jele Má.

Kertes mezőgazdasági terület, jele Mk

(2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.

Má

Általános mezőgazdasági terület övezetei

a)

Má

1.1

Szántó

1.

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

- Ha lakóterülethez 1000 m-nél közelebb eső szántó terület művelését felhagyják, akkor az azt követő 6 évben a rendszeres kaszálásról és cserje irtásról gondoskodni kell.

- Lakóterülettől legalább 1000 m-re, vagy annál távolabb elhelyezkedő szántó felhagyásakor elegendő a begyepesedés időszakában csupán a csejeirtást elvégezni.

3. Má

1.2

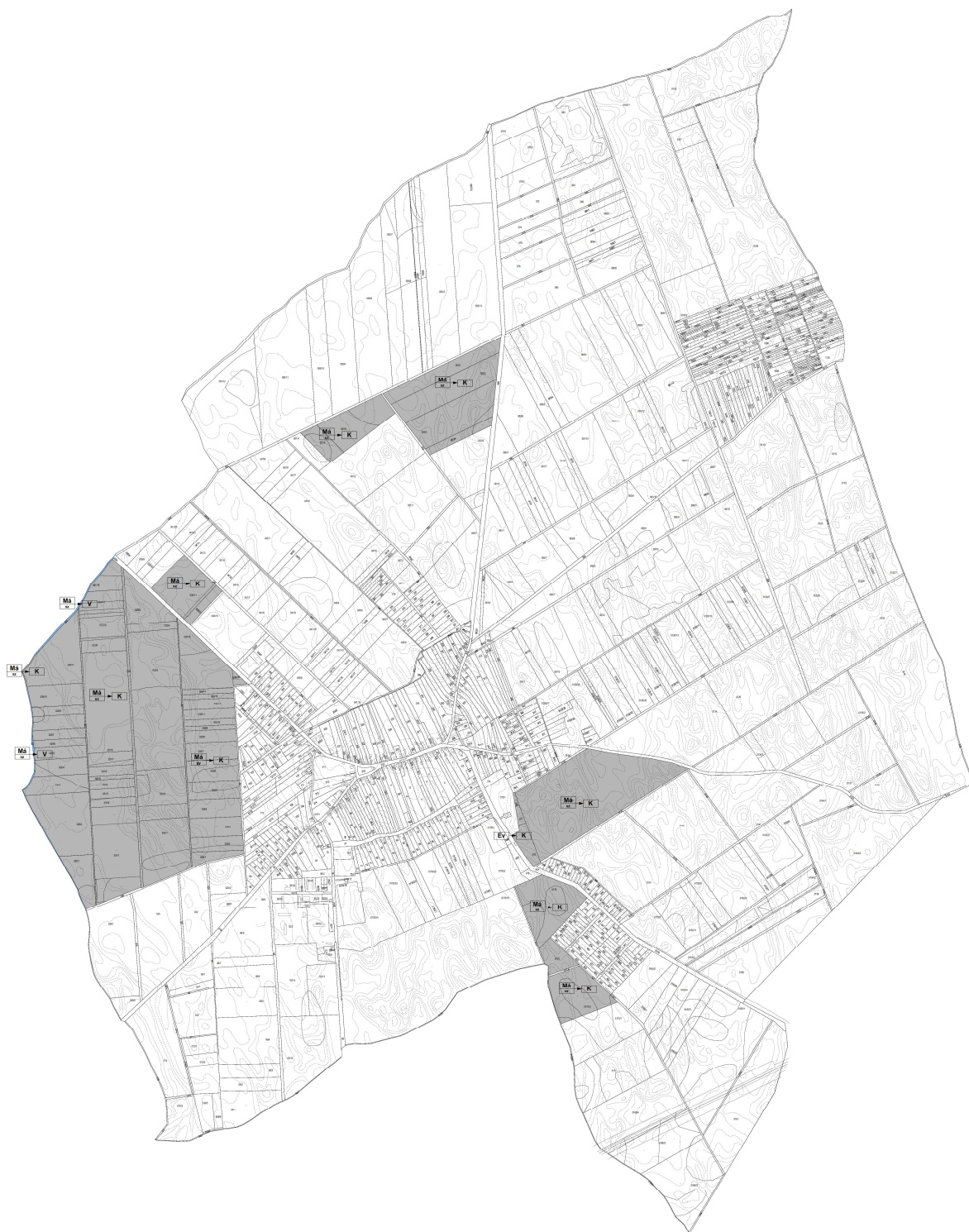
Gyümölcsös

Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

(3) Az általános mezőgazdasági területek esetében rugalmasan lehet a művelési ág szerinti övezeteket alkalmazni, azaz az ábrán nyilakkal jelölt művelési ág változtatások a nyilak irányában – a szükséges szakhatósági jóváhagyásokkal – jelen településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül is végezhetők:

**Hatályos HÉSZ nem tartalmaz „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetét, ezért ennek megalkotása szükséges.**

Változások részletes ismertetése



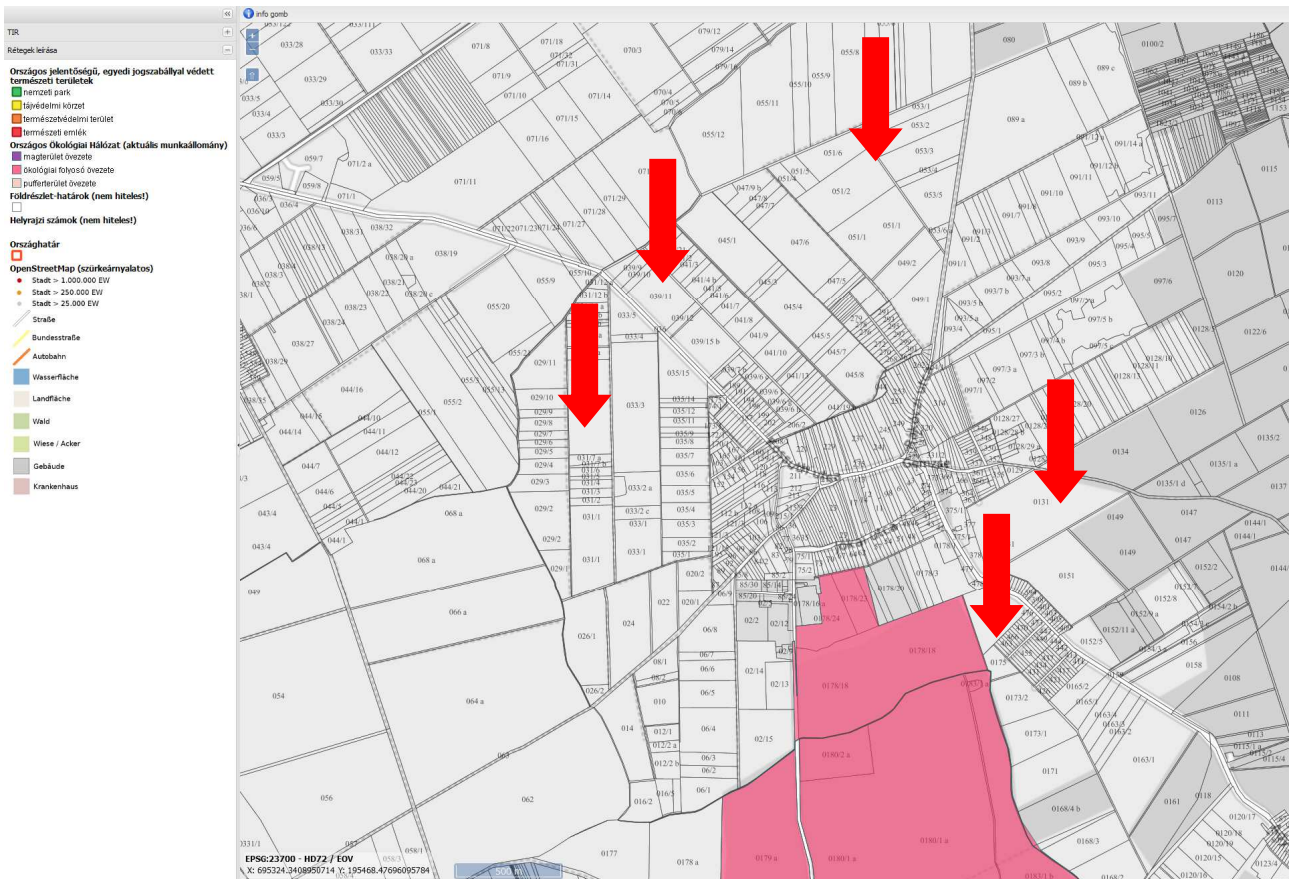
Módosítás során az összes érintett ingatlan „Má” mezőgazdasági terület általános övezete rendeltetésű illetve a belterületnél védőerdő „Ev” övezetből átsorolásra kerülnek „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület. Hatályos HÉSZ nem tartalmaz „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetét, ezért ennek megalkotása szükséges.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

### Tájrendezési alátámasztó szakági munkarész

A tájrendezés a rendezett, emberhez és az élővilághoz egyaránt megfelelő táj kialakítására törekszik, azonban szükségszerűen teret ad településfejlesztésnek is. A hatályos településrendezési eszközökhöz meglévő alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

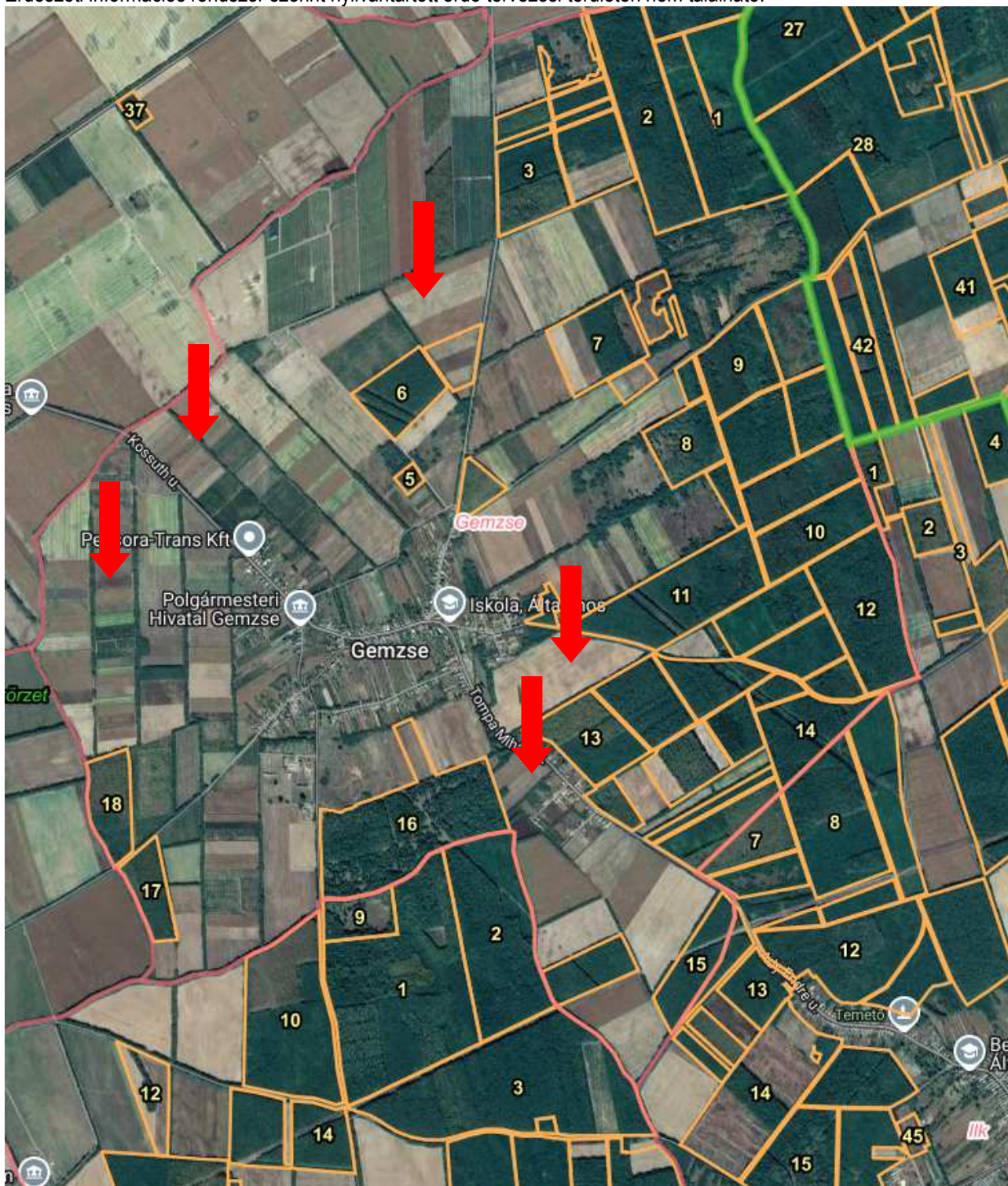
A tervezési terület nem képezi részét Ökológia hálózatnak, nem Natura 2000 védettségű terület, nem ex-lege védett és nem található rajta védett természeti érték. Adatszolgáltatás alapján nem természeti terület.



Tervezési terület természetvédelmi érintettsége. Forrás: TIR

**Erdészet:**

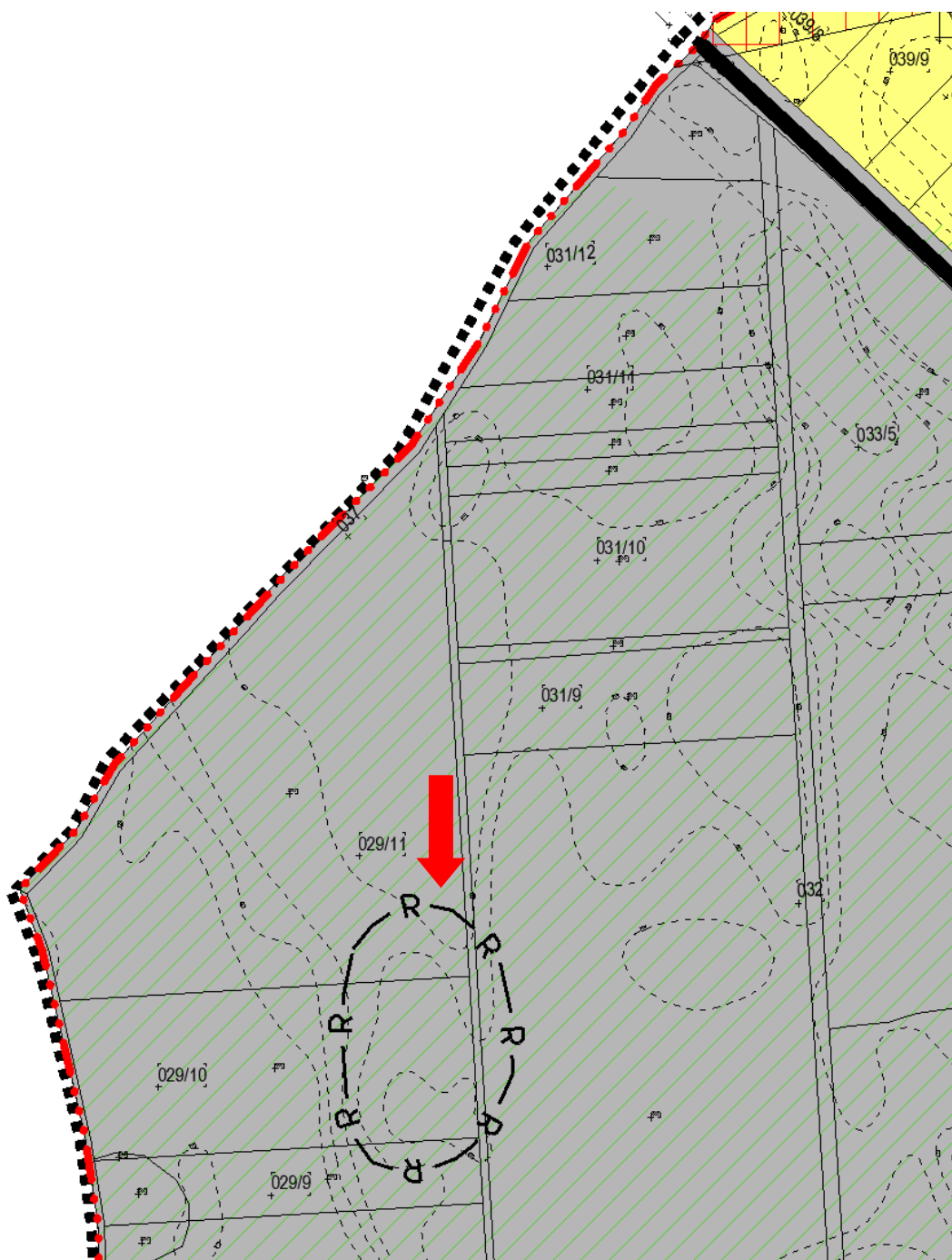
Erdészeti információs rendszer szerint nyilvántartott erdő tervezési területen nem található.



Nyilvántartott erdők elhelyezkedése Forrás: Erdészeti Információs rendszer

**Környezetalkítási alátámasztó szakági munkarész****Örökségvédelem-Településkép**

A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely a 029/9-11 hrsz-ú ingatlanokon található.



Tervezési terület régészeti érintettsége. Forrás: tervezett állapot szabályozási terv

Gemzse Község Örökségvédelmi hatástanulmánya 2007. évben készült el, a településrendezési terv akkori készítésével egy időben. A község örökségvédelmi hatástanulmányának jelen módosítással összefüggő kiegészítésére szintén nem volt szükség. A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes megyei örökségvédelmi hatóság Szabolcs–Szatmár–Bereg Megyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

A tervezett beruházásra vonatkozóan a hatályos jogszabályoknak tartalmi és formai szempontból megfelelő, egyszerűsített előzetes régészeti dokumentáció elkészítése vált szükségessé. A beruházó az előzetes régészeti dokumentációt elkészítette, melyet a dokumentációhoz külön mellékelünk. Az építési engedélyezési tervdokumentációt csak abban az esetben lehet elbírálni, amennyiben tartalmazza az előzetes régészeti dokumentáció feltárási projektterv eredményeit. Az elkészített előzetes régészeti dokumentáció feltárási projekttervének eredményei alapján további régészeti szakfeladatok (teljes felületű feltárás, régészeti megfigyelés) megállapítására kerül sor. A régészeti lelőhelyen történő bármely beavatkozás visszafordíthatatlan következményekkel jár a lelőhelyre nézve.

A földmunkákkal érintett és az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területeken a kivitelezéshez szükséges elsődleges földmunkák régészeti megfigyelés biztosítása mellett végezhetőek. A tervezett beruházás kivitelezése csak az előzetes régészeti dokumentáció feltárási projekttervében javasolt régészeti kutatások befejezése után kezdhető el, a feltárt terület nagyságát és határait a munkaterület átadás-átvételtől készített jegyzőkönyvben rögzíteni kell. A napelemes erőmű műszaki átadás-átvételének és használatbavételi engedélyének hozzájárulásához feltétel a régészeti kutatás ellátását igazoló építési naplóbejegyzés másolatának bemutatása.

A Kötv. 23/C. § (1) bekezdése előírja, hogy nagyberuházás megvalósítása esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Az előzetes régészeti dokumentáció a Kötv. 7.§ 3. pontja alapján: „valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, régészeti örökségi elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátását formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

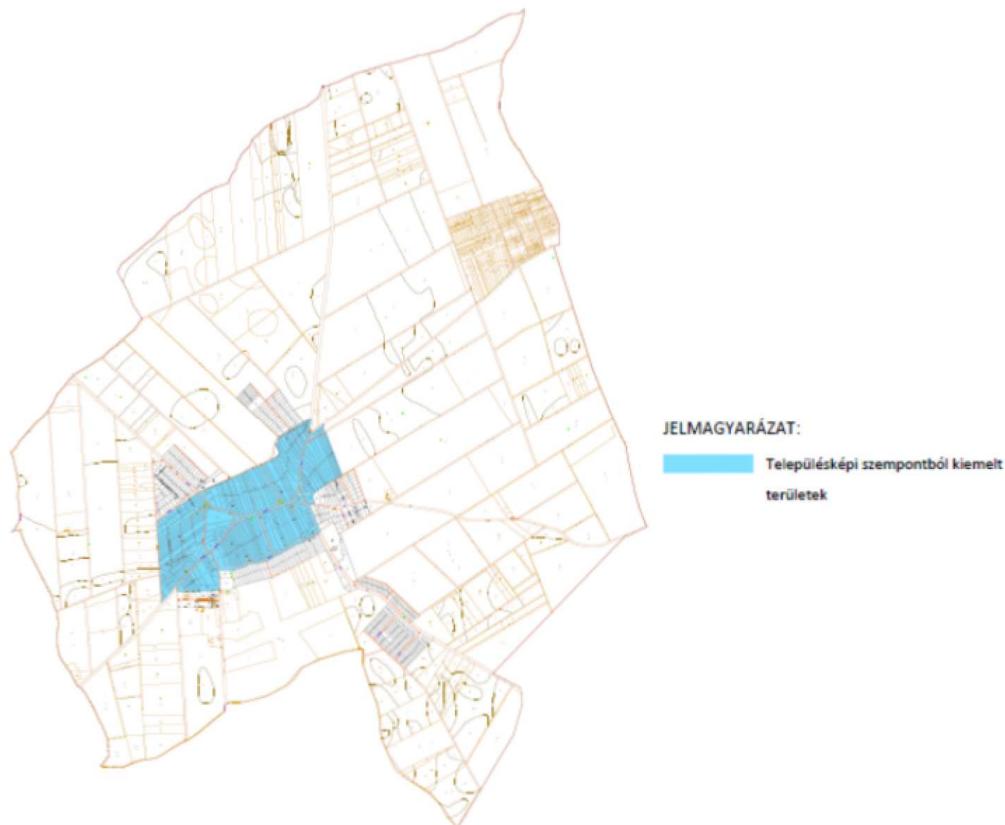
**Gemzse Község településképi védelméről szóló 9/2017. (XII.29.) önk. rendeletével rendelkezett a település településképi védelméről.**

#### **14. Településképi szempontból meghatározó területek** **15.§**

(1) A 2. melléklet szerinti területei a község településképi szempontból meghatározó területei közé tartoznak, ahol a község kialakult szerkezete, építészeti és kulturális hagyományai, telekszerkezete, az elmúlt nemzedékek során meghonosodott beépítési módjai megmaradnak, és azt a továbbiakban is be kell tartani.

(2) A településképi szempontból meghatározó területeken településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden olyan esetben, ahol engedélyhez kötött építési tevékenységet kívánnak folytatni. A településképi véleményezés minden közterület felől elhelyezett, vagy közterület felől látszó engedélyhez kötött épület és építmény esetén a települési főépítész véleményére alapozódik.

(3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden engedélyhez nem kötött – kivéve a törvény által bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységet – és építési tevékenység esetén a 32. §-ban foglaltak szerint.



A tervezési terület a rendelet 2. melléklete szerint beépítésre nem szánt terület. A tervezési területek a rendelet 2. melléklete szerint nem meghatározó terület.

A rendelet általános előírásai tömeg és anyaghasználatra vonatkoznak, melyet a rendezési terv módosítás során nem kell figyelembe venni, mivel nem beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

### **Közlekedési alátámasztó szakági munkarész**

I. Tervezési terület határa: Gemzse Község Közigazgatási határ – 040 hrsz-ú út – belterületi határ – 028 hrsz-ú út által tömb esetén a fő megközelítés a 4108 - Kisvárda-Vásárosnamény összekötő útról, szelvényszám: 12 km 70 m-ről történik.

II. Tervezési terület: Gemzse Község 068 hrsz-ú út – 054 hrsz-ú út – 048 hrsz-ú út – belterületi határ által határolt tömb esetén a fő megközelítés a 4108 - Kisvárda-Vásárosnamény összekötő útról, szelvényszám: 13 km 950 m-ről nyíló Rákóczi útról – mely önkormányzati út – történik.

III. Tervezési terület: Gemzse Község Dózsa Gy. u. 0133 hrsz-ú út – 0132 hrsz-ú út – Tompa u. – 0168/1 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb esetén a fő megközelítés 4108 - Kisvárda-Vásárosnamény összekötő útról, szelvényszám: 14 km 640 m-ről történik.

A megközelítésben változás nem történik. Közlekedési alátámasztó szakági munkarész módosítása nem szükséges.

### **Hírközlési (távközlés, műsorszórás) alátámasztó szakági munkarész**

A településen meglévő vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok a fejlesztések kapcsán felmerülő igényeket is ki tudják elégíteni, ezért a hatályos településrendezési eszközökhöz készített alátámasztó szakági munkarész módosítása nem vált szükségessé.

### **Közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia) alátámasztó szakági munkarész**

Közművesítési alátámasztó szakági munkarész módosítása nem szükséges, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, épületelhelyezés nem történik.

### **Tájrendezési, természetvédelmi javaslat, termőföld védelme**

A táj túlnyomórészt mezőgazdaságilag művelt, helyenként potenciális erdőterület. Az évszázados használat során szinte teljesen eltűnt lomboserdők mellett a legszárazabb buckahátak nyílt gyepi vegetációja, valamint a mélyedések lápmencedéinek és vízhatású völgyeinek, és a táj nyugati felében jellemző szikesek növényzete ösfolytonos. Erdei kevés kivétellel ültetvényszerűek (akác). A ritkán lakott területekre jellemző parlagokon a száraz és üde gyepek regenerációja korlátozott. A természetszerű homoki erdőmaradványok gyöngyvirágos- és gyertyános-kocsányos tölgyesek, kisebb részben keményfaligetek és pusztai tölgyesek származékai. A mélyedésekben jellemzők a lápi jellegű mocsárrétek és sásosok, kisebb zsombékosokkal, kékperjés rétekkel, magaskórósokkal és leromlott, elnadasodott származékaikkal. A táj nyugati felének tómedreiben a szoloncsák sziki vegetáció teljes zonációja megtalálható.

Bár a táj a változások ellenére sokat megőrzött ősi képéből, az erdők, legelők, rétek és szántók változatos hangulatából, az eredeti természet – a homokpuszták, láprétek, fűzlápok, keményfás ligetek, pusztai és gyöngyvirágos tölgyesek – a fent leírt folyamatok hatására szigetszerű maradványfoltokra húzódott vissza. Ennek következménye a tájvédelmi körzet szétszórt, mozaikos jellege. Az utóbbi évtizedben újabb veszélyek öltöttek aggasztó méretet. A természetes élővilág megmaradt apró szigeteit a többnyire amerikai származású özönnövények fokozódó inváziója szorongatja. A gyepek rohamos pusztulását okozza, hogy az állattartás feltételei igen rosszak, ezért egyre kevesebb legelőre és kaszálóra van szükség.

A beruházás tervezett területe nem érint Natura 2000 vagy egyéb "ex lege" védett természeti területeket. A beruházással érintett terület részben az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének része.

Jelenleg rendelkezésünkre álló adatok alapján természetvédelmi szempontból nincs kizáró oka a beruházásnak.

A hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra került természeti terület is a beruházással érintett terület középső, illetve nyugati részén helyezkedik el. A természeti területek körének meghatározásáról a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik.

A napelem parkok esetében fontos vizsgálni azok tájképi megjelenését. A beruházási terület és környezetének sík jellegéből adódóan a területre rálátás nem igazán jellemző.

A napelem panelek magassága nem jelentős, nem emelkednek magasan a horizont fölé. A környéken tájképi szempontból sokkal meghatározóbb elem a jelenleg is áthaladó távvezeték. A jelenleg is zavart környezetben a naperőmű panelek és a hálózatra csatlakozást biztosító berendezések új tájképi elemként jelennek meg,

#### Tájhasználat értékelése

A településrendezési terv települési-táji környezetre gyakorolt hatása nem minősül jelentősnek. A környezeti hatások a módosítások után szinten tartó, vagy az átminősítéseknek köszönhetően kedvezőbb környezeti állapotot eredményeznek. A módosítások nem eredményeznek az eredeti állapottól kedvezőtlenebb környezeti, tájképi változást.

A változtatások lokálisan az eredeti települési, táji környezetben a tájkép lényeges megváltoztatása nélkül valósítható meg és tartható fenn. A tájrendezési vizsgálatot, illetve értékelést a jelenlegi szerkezeti terv terület felhasználási és szabályozási elemeiben bekövetkező változtatási igény tette indokolttá.

A terület mezőgazdasági értelemben az adottságoknak megfelelően hasznosított, azonban alternatív hasznosítási potenciálja társadalmi, gazdasági vonatkozásban sokkal jelentősebb lehet. Az energiatermelési célú területhasználat (a tervezett napelem rendszer révén) gyakorlatilag nem semmisíti meg, nem bolygatja meg a talajértéket, a szántó műveléshez kötődő flórát és faunát valamelyest módosíthatja. A napelem parkok biológiai értelemben azonban szinte nem is hagynak lábnyomot működésük során.

A kutatási eredmények szerint az ilyen létesítmények pozitív hatást gyakorolnak a biológiai sokféleségre mind a növény, mint az állatvilág tekintetében, feltéve, hogy megfelelő gazdálkodási terv készül a megváltozott használatú földterületre. Azt is megállapították, hogy például az Egyesült Királyságban a napelemek a fokozottan védett területeken is telepíthetők úgy, hogy a megjelenésük ne változtassa meg az élővilág jelenlévő bőségét. Így a telepítésnek vannak kritériumai, amely megtartja a terület természeti, ökológiai értékeit.

Egy ilyen beruházás során egyszerű alaprajzú és tömegű, alacsony létesítmények kerülnek elhelyezésre. A beruházás megvalósulása során létrejövő változás nem tekinthető visszafordíthatatlannak (irreverzibilisnek), mivel a kb. 25 éves élettartam lejártát követően a létesítmény elbontásával a korábbi (és a napelem erőmű üzemeltetése során is megtartott talajminőség alapján) területhasználat, mint a szántóművelés és a tájképi környezet teljesen visszaállítható. A létesítmény megszűnése semmilyen idegen anyagot nem hagy a talajban, a talajfelszínen és a tájban.

A megcélzott terület-felhasználástól elvárás, hogy a 21. században elvárható területhasznosítási hatékonyságot és az energiahatékonyságra törekvést szem előtt tartva valósítson meg egy gazdasági, társadalmi szempontból magasabb hozzáadott értéket képviselő hasznosítást úgy, hogy a települési, táji, föld-, környezet-, és természetvédelmi értékek a lehető legkisebb mértékben sérüljenek. Magyarország napsugárzási adottságai kedvezőek. Óriási mennyiségű napenergia érkezik hazánkban a föld felszínére, amit napelemekkel villamos árammá lehet átalakítani.

Tehát e tekintetben a napelem-rendszerek villamos energiatermelésbe állításának óriási potenciálja van az ország ezen régiójában is. Ugyanakkor az 1980-2009 közötti időszakban az ország ezen a területén a legnagyobb mértékű a melegedés, mintegy 1,7-1,9 °C. Ugyanezen időszakban a nyár (2-2,2 °C), a tél (1,4- 1,8 °C) és az ősz (1,1-1,2 °C) is kiemelkedően nagymértékben melegedett az ország más vidékeihez képest. Ezzel többnyire összefüggésben a közelmúltban az aszályos időszakok száma nőtt legnagyobb számban ebben a térségben. Ebből az következik, hogy a vizsgált terület egyébként is rossz vízgazdálkodású területén fokozottabban jelentkezik a kiszáradási hajlam. Ezzel jelentősen csökkentve az egyébként is gyenge terméshozamokat. Az enyhén tagolt hullámos síkság, alkalmas a telepszerű energiatermelési rendszerek elhelyezésére.

A tervezési területen nyilvántartott védett táji-természeti érték nincs. A természetvédelmi vizsgálat e tekintetben nem állapított meg semmilyen korlátozó tényezőt a terület más célú, pontosabban naperőmű céljára történő hasznosításában. A beruházás megvalósítása során, nincs szükség természetvédelmi kezelési intézkedésekre, vagy kompenzációs intézkedésekre. Tehát a naperőmű telepítésének nincs természetvédelmi akadálya, így a területhasználat változásának sem.

A tervezett területhasználat változtatás csupán elvi jellegű, hiszen a megváltozott besorolás (övezeti jel: Ken) részben átmeneti, másrészt sem a talaj-, a földtani környezetet, sem a terület morfológiáját nem módosítja.



A terület lefolyási viszonyait annyiban érinti, hogy a szükséges mértékű tereprendezés után megszűnnek a vízálló foltok. Mindezekkel együtt az igénybe vett terület talajkörnyezetének életterét úgy változtatja meg a naperőmű telepítése és működése, hogy a rendszeres talajművelés és a vetésforgó átmenetileg megszűnik. A használatban pl. olyan növénykultúrák (mint lucerna) megjelenése tervezhető, amelyek kézi, gépi gondozását, kaszálhatóságát a telepített panelek alsó élének terepszint fölött legalább 50 cm magassága nem korlátozza.

A Megyei Településrendezési Terv nem sorolja Nyírmadát sem az országos tájképvédelmi értékkel bíró települések, vagy területek közé, így a terület ilyen jellegű értéke nem sérül.

Az árnyékolásból eredő hátrányokhoz, illetve módosult helyzethez az új növénykultúrák alkalmazkodni tudnak. Nyilvánvaló, hogy ebben benne van bizonyos gyomvegetáció erőteljesebb jelenléte is az árnyékolás, illetve az ereszhatás miatti (csurgalékvíz által jobb vízellátottságú) sávokban. Ez a rendszeres gondozás (kaszálás) esetén nem okoz ökológiai problémát.

A nagy felületű napelem park hatása a madarak számára megtévesztő lehet, ha az vízfelületi hatást kelt. De ezt a mozaikos telepítés, valamint az elvileg szűk rálátási szögben megjelenő tükröződő felület jelentősen csökkenti. Sőt a korszerű, tükröződésmentes napelemek ezt ki is zárják. A tájképi illeszkedésben a panelek jelenléte új elem, de szükségszerű velejárója az energiatermelési területhasználatnak. Ez hasonló ahhoz, mint amikor az ország területén megjelentek a villanyoszlopok, a vasút, vagy a víztornyok, rádiótornyok, vagy a nagy mezőgazdasági telepek az építményeikkel. Előnyük az, hogy a talajközeli magasságukkal nem zavarják a madarak általában magasabban húzó repülési sávját.

A benyújtott dokumentáció és a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a tervezett napelemes kiserőmű védett, illetve Natura 2000 területet nem érint. A telepítéssel érintett terület jelenleg nagyobb részben hasznosítás alatt nem áll, a területen gyepterület található. A vizsgált élőhelyeken védett növényfajok egyedei nem fordultak elő. A rendelkezésre álló információk, valamint a rendelkező részben foglalt előírások betartása mellett a tevékenység természetvédelmi érdeket nem sért, az élővilágra és tájra várhatóan nem lesz jelentős hatással.

**Gyakorlatilag a tervezett új területhasználat és a környezetben lévő területhasználatok között konfliktust eredményező tényező nem merül fel.**

Az előírásokat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. (Tvt.) § (1) bekezdése alapján tettem, mely szerint: tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása, valamint a Tvt. 7. § (2) a) pontja alapján, mely szerint: a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében: gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről, e) pontja alapján, biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez.

A tervezési terület nagy részén a valódi biológiai potenciál értékek, a biodiverzitás alacsony. A változtatással elvárható fejlesztés növelheti a valódi biológiai potenciált. A tervezett módosítás erdőterület területi növekedést nem jelent, nem érint megújuló természeti erőforrásokat. A módosítások élőhely-csökkenést érdemben nem eredményeznek. A faállomány csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását. A kistáj területén az évi átlagos csapadék összege 550 – 600 mm közötti, ebből a vegetációs időszakra mindössze 350 mm várható.

A javasolt módosítások esetében a tervezési területek kicsi tájképi értékkel bírnak, nem jelentős településképi értéket képviselnek. Ettől függetlenül, ezeknek az értékeknek a védelme fontos, elsősorban hagyományőrzési és kulturális szempontból. A tervezési terület alapvetően homogén megjelenésű, mind fenntartásában, mind kialakításában jellegzetes terület. Megfelelő kísérő intézkedésekkel az esetleges kedvezőtlen hatások nemcsak feloldhatók, hanem a növényállomány gyarapításával kedvező irányba fordíthatók. Nagyobb mennyiségű faállomány telepítésével a tájban megjelenő, azt gazdagító szegélyhatások nagymértékben növelhetők. A faállomány ráadásul csökkentheti a deflációs hatásokat, a szél talaj közeli szinteken való mérséklésével javíthatja a környező területek vízháztartását.

A módosítással érintett tömb a hatályos terv szerint kijelölt beépítésre szánt terület. Figyelembe vette az Önkormányzat „a termőföld védelméről” szóló 2007. évi CXXIX tv. (továbbiakban Tftv) előírásait is. A tervezési területek művelés alatt álló, nem kivont területek, tehát a módosítás termőföldet érint.

A beruházás során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. 43. § (1) bekezdésének előírásait, amely szerint az érintett és a szomszédos mezőgazdaságilag hasznosított területen a talajvédő gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet. Termőföldön, talajidegen, és-vagy veszélyes anyag még átmenetileg sem tárolható.

Talajbolygatás csak a pontszerű tartóelemek rögzítésekor történik, ezért a humuszos talajréteg mentése nem indokolt. Ugyanakkor a termőföldet a művelésből ki kell vonni (termőföld végleges más célú hasznosítása), amelyet az illetékes földhivatalnál – az elkészített talajvédelmi terv alapján – kell kezdeményezni.

A Tftv. 2. § 19. pontjának rendelkezései szerint „termőföld: az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül, tehát a tervdokumentációban foglaltak alapján a beruházás során érintett ingatlanok termőföldnek minősülnek.

A Tftv.11 § (1) bekezdése értelmében „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni, míg A (2) bekezdés alapján „Az átlagosnál jobb a minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

### **Rekultivációs előírások**

Ha a talajvédelmi hatóság egyedi eljárást tart indokoltnak, azt szakhatósági nyilatkozatában közli. Előírásai alapján a teendőket el kell végezni. Az építési és bontási munkálatok befejezése után a munkaterületet és környezetét az idegen anyagoktól, építési törmelékektől, szerelési hulladékoktól meg kell tisztítani, az összegyűjtött anyagokat kijelölt lerakóhelyre kell szállítani.

A földkábel nyomvonalán történő árok nyitásánál a humuszos feltalaj az altalajtól elkülönítve kerül deponálásra. Visszatöltéskor először az altalaj, majd a feltalaj kerül eredeti helyére. A kimaradó humuszos feltalaj a kapcsolódó területrészen egyenletesen elterítésre kerül, az igénybevett területrész felszínének rendezésével, elegyengetésével egyidejűleg.

Az építési szerelési, bontási és szállítási munkálatok által érintett területrészen a tömörödött talajt fel kell lazítani 27-32 cm mélységig mélyítő szántással. A mélyítő szántással egyidejűleg a megmozgatott talajszelvényű területek tápanyagszintjének rendezése N, P, K hatóanyagú műtrágya kiszórásával történik. A mélylazítást követően az érintett területrész – művelt talajmélységig (21-26 cm-ig) történő – szántása, a szántás vetőágy minőségben való elmunkálása, zárása.

Gyepes rét - legelő területeken a talaj elmunkálását követően – telepítésre alkalmas időpont esetén (ősz, koratavas) – azzal egyidejűleg megtörténik a gyep 52 kg/ha magmennyiséggel való telepítése, pótlása a talaj kellő előkészítésével (vetőágy) és a vetés zárásával. A munkálatok tereprendezési (kulturtechnikai) feladatait a beruházás kivitelezője végzi el, a munka átvétele a műszaki átadás-átvételi eljárásán történik.










A rekultiváció agrotechnikai munkálatait beruházó az arra felkészültséggel rendelkező mezőgazdasági vállalkozóval (a terület tulajdonosa, használója vagy más vállalkozó) végezteti el a munkálatok elvégzésére kötött megállapodás alapján.

A rekultivációs munkák befejezését követően beruházó kitézi a rekultivációs munka átvételével kapcsolatos bejárást, arra a talajvédelmi hatóságot meghívja.






**Település közigazgatási területére és a tervezési területére vonatkozó kivonat az Ország Szerkezeti Terve, jelmagyarázattal:**




Vízi létesítmények

	VTT-tározó (meglévő)
	VTT-tározó (tervezett)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
	Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
	Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
	Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)





Hulladékgazdálkodási létesítmények

	Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
	Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
	Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

	Országhatár
	Megyehatár
	Település közigazgatási határa

Országos területfelhasználási kategóriák

	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
	Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
	Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
	Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
	Országos kerékpárútvonal
	Országos kikötő (meglévő)
	Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Atomerőmű (meglévő)
	Atomerőmű (tervezett)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Földgázszállító vezeték (meglévő)
	Földgázszállító vezeték (tervezett)
	Kőolajszállító vezeték (meglévő)
	Termékvezeték (meglévő)

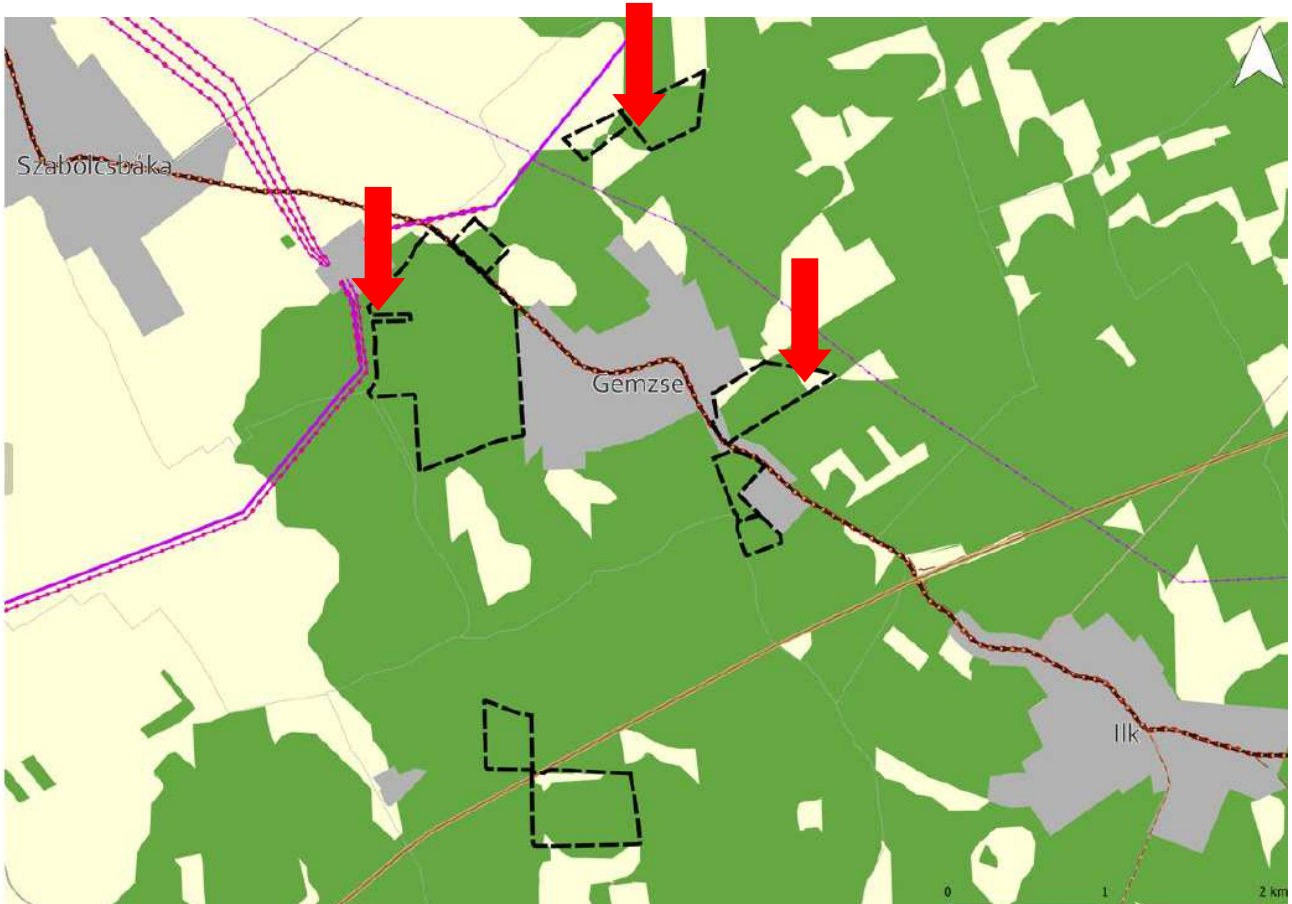
A tervezési terület erdő- és mezőgazdasági térség.

A módosítás során nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

A tervezett módosítás nincs hatással az országos jelentőségű infrastruktúra térbeli rendjére, nem ütközik térségi területfelhasználási vagy övezeti szabályokba.

Erőművek közül az országos terv 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítményű erőműveket tartalmazza. A tervezett erőmű névleges teljesítménye 49, 95 MW.

## A megyei területrendezési terv és a tervezett módosítás kapcsolata:



Település közigazgatási területére és a tervezési területre vonatkozó kivonat Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéből, jelmagyarázattal:

### JELMAGYARÁZAT

























#### Térségi területfelhasználási kategóriák



- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

#### Műszaki infrastruktúra elemei





Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Gyorsforgalmi út - tervezett
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagysebességű vasútvonal - tervezett
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
- Határcikötő - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték - tervezett
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- Földgázszállító vezeték - meglévő
- Kőolajszállító vezeték - meglévő
- Termékvezeték - meglévő
- VTT-tározó - meglévő
- VTT-tározó - tervezett
- ▲ Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő



	Országos jelentőségű csatorna - meglévő		Térségi kikötő - meglévő
	Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő		Térségi kikötő - tervezett
	Veszélyeshulladék-égető mű - meglévő		Kompátkelőhely - meglévő
<b>Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények</b>			Kompátkelőhely - tervezett
	Térségi szerepű összekötő út - meglévő		Térségi logisztikai központ - meglévő
	Térségi szerepű összekötő út - tervezett		5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - meglévő
	Egyéb mellékút - meglévő		5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű - tervezett
	Egyéb mellékút - tervezett		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - meglévő
	Országos vasúti mellékvonal - meglévő		Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat - tervezett
	Országos vasúti mellékvonal - tervezett		Földgázelosztó vezeték - meglévő
	Térségi repülőtér - meglévő		Földgázelosztó vezeték - tervezett
	Térségi kerékpárút - tervezett		Térségi hulladékkezelők - meglévő
			Térségi csatorna

	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó és 10 millió m <sup>3</sup> -nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
	1 millió m <sup>3</sup> -t meghaladó és 10 millió m <sup>3</sup> -nél kisebb térfogatú vízkárelhárítási célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett

#### Alaptérképi elemek

	Egyéb burkolt út
	Településhatár
	Megyehatárok
	Országhatár

#### Tájékoztató elemek

	Erdőtelepítésre javasolt terület
	Településközi összekötő utak - tervezett

### Térségi területfelhasználás:

Térségi területfelhasználások esetén a MaTrT 10. és 11. §-ának szabályait kell figyelembe venni. Amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, akkor a törvény 12. §-át is alkalmazni kell.

A napelempark elsősorban erdőgazdálkodási térséget érint. Ezek a területek nem képezik részét az erdők övezetének, kizárólag erdőtelepítésre javasolt területeket érintenek. A vonatkozó előírások nem gátolják a napelempark elhelyezését. Minimális mértékben mezőgazdasági térséget is érint a beillesztés, ugyanakkor a térség szabályaival is összhangban van a beillesztés.

Új beépítésre szánt terület kijelölését nem javasoljuk, a napelempark beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználásban (általános használatban) is megvalósítható.

### Műszaki infrastruktúra-hálózat:

A kijelölt területek közül a nyírmadai erőmű több szénhidrogén vezeték nyomvonalát is érinti.

- Keleti termékvezeték: (Ukrajna)-Beregdaróc-Vásárosnamény-Nyírbogdány-Tiszavasvári-(Tiszapalkonya-Tiszaújváros)
- (Tiszaújváros) – Beregdaróc – (Ukrajna)
- (Ukrajna) – Beregdaróc – Kisvarsány – Nyírbogdány – (Nemesbikk – Füzesabony – Nagyfüged – Zsámbok)

A napelempark elhelyezése során figyelemmel kell lenni a két, MOL üzemeltetésében lévő országos jelentőségű termékvezeték, valamint a meglévő, szintén országos jelentőségű, FGSZ Zrt. üzemeltetésében lévő földgázszállító vezeték nyomvonalára és biztonságos üzemelésére.

Ugyan településrendezési szinten a területfelhasználás kijelölését nem akadályozza, de a vonatkozó műszaki irányelvek és szabályok alapján a vezetékek biztonsági övezetében nem helyezhető el a napelemek műtárgyai, amit a megkapott helyszínrajzok alapján a fejlesztők figyelembe vettek.

**5-50 MW közötti névleges teljesítő képességű erőmű Gemzse közigazgatási területén nem szerepel 9/2023. (II.24.) számú önkormányzati rendelet jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési tervében.**

Az MoTrT 15. § (2) alapján:

„(2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,”

A tervezett erőmű nem szerepel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló – a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott – Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Terv (továbbiakban: SzSzBVMTrT) 1. számú „Térségi szerkezeti terv” és a 2. számú „Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendje szempontjából meghatározó települések” c. mellékletében, a „10. 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű” tervezett elemei között. Ezért a naperőművet be kell illeszteni a tervbe. A beillesztendő erőmű a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti térségi jelentőségű 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőműnek minősül. A beillesztés területrendezési hatósági eljárás keretében történik.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) c) pont alapján területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben nem szereplő, a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez (a továbbiakban: beillesztés).

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája térségi területfelhasználási engedélye alapján helyt adott Gemzse közigazgatási területén 5-50 MW közötti névleges teljesítő képességű erőmű beillesztésére a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervbe.

A beillesztési kérelmet a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 1. § (1) bekezdésének c) pontja felhatalmazása alapján a 3. § (4) bekezdésben foglaltak szerint kell elkészíteni. A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelem tárgyát és rövid összefoglaló indoklását, valamint be kell mutatni a várható területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásokat.

A jelen területi hatásvizsgálati dokumentáció Gemzse Község közigazgatási területén létesítendő 49,95 MW névleges teljesítményű naperőműre készül el a területrendezési hatósági eljárásban történő beillesztéshez. A területi hatásvizsgálatot Nyírmada Város, mint gesztor megbízásából a Város-Teampannon Kft. készíti és az kizárólag a tervezett naperőmű vármegyei területrendezési tervbe történő beillesztésére tér ki.

#### **Térségi területfelhasználás:**

Térségi területfelhasználások esetén a MaTrT 10. és 11. §-ának szabályait kell figyelembe venni. Amennyiben új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, akkor a törvény 12. §-át is alkalmazni kell.

A napelempark elsősorban erdőgazdálkodási térséget érint. Ezek a területek nem képezik részét az erdők övezetének, kizárólag erdőtelepítésre javasolt területeket érintenek. A vonatkozó előírások nem gátolják a napelempark elhelyezését.

Minimális mértékben mezőgazdasági térséget is érint a beillesztés, ugyanakkor a térség szabályaival is összhangban van a beillesztés.

Új beépítésre szánt terület kijelölését nem javasoljuk, a napelempark beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználásban (általános használatban) is megvalósítható.

Műszaki infrastruktúra-hálózat:

A kijelölt területek közül a nyírmadai erőmű több szénhidrogén vezeték nyomvonalát is érinti.

- Keleti termékvezeték: (Ukrajna)-Beregdaróc-Vásárosnamény-Nyírbogdány-Tiszavasvári-(Tiszapalkonya-Tiszaújváros)
- (Tiszaújváros) – Beregdaróc – (Ukrajna)
- (Ukrajna) – Beregdaróc – Kisvarsány – Nyírbogdány – (Nemesbikk – Füzesabony – Nagyfüged – Zsámbok)

A napelempark elhelyezése során figyelemmel kell lenni a két, MOL üzemeltetésében lévő országos jelentőségű termékvezeték, valamint a meglévő, szintén országos jelentőségű, FGSZ Zrt. üzemeltetésében lévő földgázszállító vezeték nyomvonalára és biztonságos üzemelésére.

Ugyan településrendezési szinten a területfelhasználás kijelölését nem akadályozza, de a vonatkozó műszaki irányelvek és szabályok alapján a vezetékek biztonsági övezetében nem helyezhető el a napelemek műtárgyai, amit a megkapott helyszínrajzok alapján a fejlesztők figyelembe vettek.



Meglévő szénhidrogén vezetékek helyzete a tervezett napelemparkokhoz képest, forrás: tervező

A beillesztés eredményeként az SzSzBVmTrT 2. számú „Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendje szempontjából meghatározó települések” c. melléklet „10. 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű” tervezett elemei között a Gemzei naperőművet az alábbi módon javasolt szerepeltetni:

A beillesztés célja, hogy a tervezett erőmű helye a területrendezési tervben és ezt követően a településrendezési eszközökben is rögzített legyen. A térségi jelentőségű 49,95 MW teljesítményű erőmű térségi szinten szabályozott műszaki infrastrukturális elem, ezért csak a SzSzBVmTrT térségi szerkezeti tervét kell változtatni, az Országos Területrendezési Tervet nem. Az erőmű nem kompakt elhelyezkedésű, így a 49,95 MW összteljesítményű erőmű jelét a SzSzBVmTrT térségi szerkezeti tervén a négy különálló részterületet által alkotta terület egyik – a kapcsolóállomásnak is helyet adó 0177 hrsz-ú – telkén javasolt ábrázolni – a DODO PV Kft. mint engedélyes, megrendelő és beruházó



megrendelése alapján – a MAD SOLAR Kft. által készített helyszínrajz szerint. Gemzse közigazgatási területén az erőműhöz kapcsolódóan telekalakításról nincs tudomásunk.

A beillesztési tárgykörben lefolytatandó területrendezési hatósági eljárás során – a hatályos jogszabályok előírásai alapján – csak a tervezett kiserőmű jelét illesztik be, a módosítás nem érinti a területfelhasználási kategóriát. A tervezett erőmű területe a SzSzBVMTrT-ben mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térség területfelhasználást érint, Gemzse településrendezési eszközeiben általános és korlátozott mezőgazdasági területbe tartozik. A telkek művelési ága szántó. Tervezik a terület mezőgazdasági művelés alól történő kivonását. Beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

#### **Övezeti rendszer:**

A SzSzBVMTrT-ben lévő országos övezetek – amelyet az MaTrT és az MvM rendelet lehatárol, – a vármegyei tervezés során módosíthatók a MaTrT 22. § és 23.§ alapján, ezért a területi hatásvizsgálatban a megyei területrendezési terv övezeti rendszerét vizsgáljuk. Ugyanakkor a szabályozási előírásokat tekintve az MaTrT és az MVM rendelet a mérvadó. Az MvM rendeletben le nem határolt, csak szabályozott vármegyei övezeteket és az egyedileg meghatározott övezeteket szintén vizsgálni szükséges. Ezeknél az övezetknél az MVM rendelet ill. a SzSzBVMTrT szabályozási előírásai a mérvadóak.

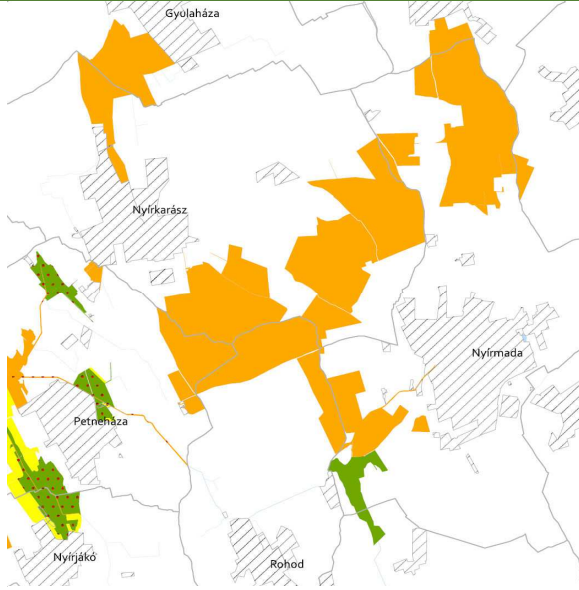






A tervezett napelempark országos, megyei és egyedileg meghatározott övezeti érintettsége:


Övezet megnevezése		Nyírmada város közig. területe	Gemzse község közig. területe	Gemzei erőmű területe	Gemze-Nyírmadai erőmű területe
Országos	Ökológiai hálózat magterületének övezete	IGEN	NEM	NEM	NEM
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	IGEN	IGEN	NEM	NEM
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	NEM	NEM	NEM	NEM
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	NEM	NEM	NEM	NEM
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	NEM	NEM	NEM	NEM
	Erdők övezete	IGEN	IGEN	NEM	NEM
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN
	Tájképvédelmi terület övezete	NEM	NEM	NEM	NEM
	Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete*	NEM	NEM	NEM	NEM
	Vízminőség-védelmi terület övezete*	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN
	Nagyvízi meder területe övezete és a VTT-tározók övezete	NEM	NEM	NEM	NEM
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete*	NEM	NEM	NEM	NEM
Megyei	Ásványi nyersanyagvagyon övezete*	IGEN	NEM	NEM	IGEN
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	NEM	NEM	NEM	NEM
	Tanyás területek övezete*	NEM	NEM	NEM	NEM
Egyedileg meghatározott	Térszervező városok és hagyományos vidéki települések övezete*	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN
	Térségi együttműködések övezete*	IGEN	NEM	IGEN	NEM
	Határon átnyúló együttműködés övezete*	NEM	NEM	NEM	NEM
	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete*	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN
	Felső-Tisza menti komplex- és Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezetek*	IGEN	IGEN	IGEN	IGEN

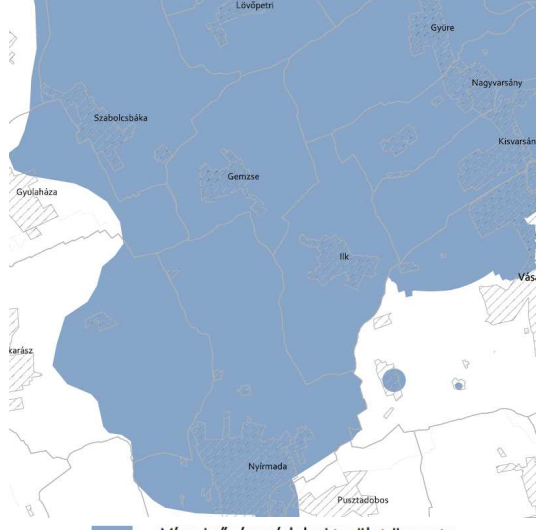











#### Összefoglaló táblázat a térségi övezetekkel való érintettség vizsgálatról

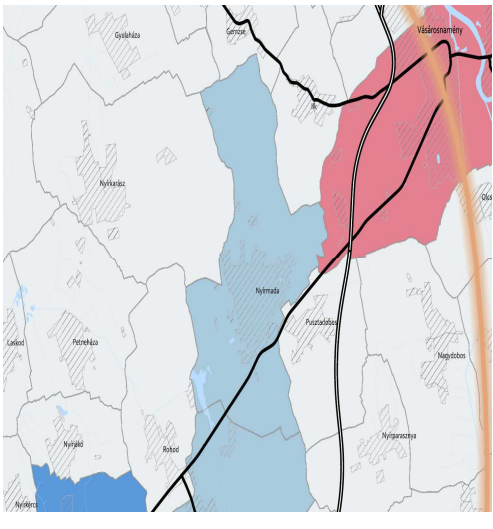
MoTrT tv.	A közigazgatási terület érintettsége	Módosítás érintettség	Teendő
ökol. hálózat magterület övezete	Nem érinti	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.
ökológiai hálózat puffer területének övezete	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.



















	<p><b>MoTrT 3/1 melléklet</b></p>			
<b>MoTrT tv.</b>		<b>A közigazgatási terület érintettsége</b>	<b>Módosítás érintettség</b>	<b>Teendő</b>
<b>Erdők övezete</b>	<p><b>MoTrT 3/3 melléklet</b></p>	Érinti.	Nem érinti.	Nincs
<b>MoTrT tv.</b>		<b>A közigazgatási terület érintettsége</b>	<b>Módosítás érintettség</b>	<b>Teendő</b>

Világörökségi és világörökség várományos terület övezete	MoTrT 3/4 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs
Honvédelmi és katonai célú övezet területe	MoTrT 3/5 melléklet	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	Módosítás érintettség	Teendő
Az ökológiai hálózat övezetei  ökol. hálózat magterület övezete	 <p> <span style="color: green;">■</span> Ökológiai hálózat magterületének övezete  <span style="color: orange;">■</span> Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  <span style="color: yellow;">■</span> Ökológiai hálózat puffertérületének övezete </p> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Települési terület</li> <li> Vízfolyás, vízfelszín</li> <li> Településhatár</li> <li> Megyehatár</li> <li> Országhatár</li> </ul> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Védett természeti területek</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>SZSZBV MTrT 3/1 melléklet</b></p>	Érinti	Nem érinti.	Nincs.
ökol. hálózat ökológiai folyosó övezete		Érinti.	Nem érinti.	Nincs.

<b>ökológiai hálózat puffer területének övezete</b>		Nem érinti	Nem érinti.	Nincs.
<b>SZSZBV MTrT</b>		<b>A közigazgatási terület érintettsége</b>	<b>Módosítás érintettség</b>	<b>Teendő</b>
<b>Erdők övezete</b>	 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #006400; margin-right: 5px;"></span> Erdők övezete  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808000; margin-right: 5px;"></span> Erdőtelepítésre javasolt terület övezete         </p> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Települési terület  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; margin-right: 5px;"></span> Vízfolyás, vízfelszín  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Településhatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Megyehatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Országhatár         </p> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> Elsődlegesen erdőtelepítésre javasolt terület         </p> <p style="text-align: center;"><b>SZSZBV MTrT 3/3 melléklet</b></p>	Érinti.	Erdő telepítésre javasolt terület övezete	Nincs.

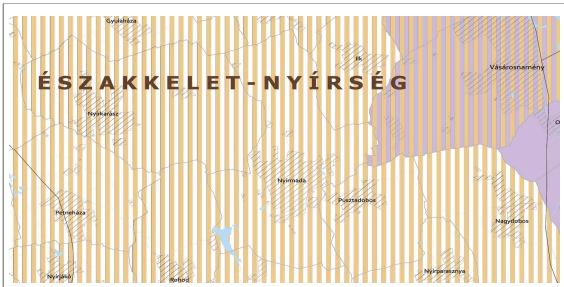
SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	Módosítás érintettség	Teendő
<b>Vízminőség-védelmi terület övezete</b>	 <p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Települési terület</li> <li> Vízfolyás, vízfelszín</li> <li> Településhatár</li> <li> Megyehatár</li> <li> Országhatár</li> </ul> <p><b>SZSZBV MTrT 3/6 melléklet</b></p>	Érinti.	Érinti.	Nincs.
<b>Ásványi nyersanyag vagyontöredék övezete</b>	 <p>Ásványi nyersanyagvagyontöredék övezete</p> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Települési terület</li> <li> Vízfolyás, vízfelszín</li> <li> Településhatár</li> <li> Megyehatár</li> <li> Országhatár</li> </ul> <p><b>SZSZBV MTrT 3/9 melléklet</b></p>	Nem érinti.	Nem érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	Módosítás érintettség	Teendő
<p><b>Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete</b></p>	 <p><b>Térségi szerepkör</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800000; margin-right: 5px;"></span> Regionális jelentőségű térszervező város</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #E91E63; margin-right: 5px;"></span> Térségi jelentőségű térszervező város</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0070C0; margin-right: 5px;"></span> Járási jelentőségű térszervező város</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; margin-right: 5px;"></span> Egyéb város</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D3D3D3; margin-right: 5px;"></span> Hagyományosan vidéki település övezete</li> </ul> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gyorsforgalmi út</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tervezett főút</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Országos vasútvonal</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Települési terület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vízfolyás, vízfelület</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-top: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Településhatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-top: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Megyehatár</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-top: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Országhatár</li> </ul> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Nyírségi városgyűrű keleti íve</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>SZSZBV MTrT 3/12 melléklet</b></p>	<p>Érinti.</p>	<p>Érinti. Hagyományosan vidéki település övezete Nyírségi városgyűrű keleti íve</p>	<p>Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.</p>

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Térségi együttműködések övezete	 <p><b>Térségi együttműködések</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengely</li> <li> Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport</li> <li> Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport hatásterülete</li> <li> Záhony-Kisvárdai térsége</li> <li> Aprófalvas térség</li> <li> Városszomszédság</li> <li> Szomszédváros</li> </ul> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Települési terület</li> <li> Vízfolyás, vízfelszín</li> <li> Gyorsforgalmi út</li> <li> Tervezett főút</li> <li> Nagysebességű vasút</li> <li> Országos vasútvonal</li> <li> Településhatár</li> <li> Megyehatár</li> <li> Országhatár</li> </ul> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Nyíregyháza-Debrecen meglévő együttműködés</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>SZSZBV MTrT 3/13 melléklet</b></p>	Érinti.	Érinti	Nincs.



SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módos ítás	Teendő
Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	 <p data-bbox="406 896 949 929"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete </p> <p data-bbox="406 963 614 996"><b>Alaptérkép elemei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="406 1019 646 1052"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black;"></span> Települési terület </li> <li data-bbox="406 1075 670 1108"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> Vízfolyás, vízfelület </li> <li data-bbox="406 1131 630 1164"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black;"></span> Településhatár </li> <li data-bbox="406 1187 606 1220"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed black;"></span> Megyehatár </li> <li data-bbox="406 1243 606 1276"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid red;"></span> Országhatár </li> </ul> <p data-bbox="502 1288 837 1321" style="text-align: center;"><b>SZSZBV MTrT 3/15 melléklet</b></p>	Érinti.	Érinti.	Nincs.

SZSZBV MTrT		A közigazgatási terület érintettsége	1 módosít ás	Teendő
Tájgazdálkodási és turisztikai övezetek	 <p><b>ÉSZAKKELET-NYÍRSÉG</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #d9ead3 2px, #d9ead3 4px); border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet </p> <p><b>Alaptérkép elemei</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #d9ead3 2px, #d9ead3 4px); border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Települési terület  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #5bc0de; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Vízfolyás, vízfelület  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Településhatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed #ccc; margin-right: 5px;"></span> Megyehatár  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Országhatár </p> <p><b>Tájékoztató elem</b></p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #d9ead3 2px, #d9ead3 4px); border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet megyehatáron kívüli kapcsolódásai  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></span> Megyét érintő kistájak </p> <p style="text-align: center;"><b>SZSZBV MTrT 3/16 melléklet</b></p>	Érinti.	Érinti. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet.	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A településrendezési eszközök tervezete megfelel a 2018. évi CXXXIX. tv., továbbá a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Terv terület-felhasználási, szerkezeti és övezeti előírásainak, nem ellentétes annak területrendezési térségi ajánlásaival.

A tervezési terület erdőgazdálkodási térségen belül helyezkedik el, melyek módosítása nem szükséges, ezért a területi mérlegben nem okoz változást.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája a térségi területfelhasználási engedélye alapján az összhang biztosított.

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNY, A KELETKEZETT ÉRTÉKTÖBBLET KÉSŐBBI FELHASZNÁLHATÓSÁGA

Az Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pont értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

**Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért biológiai aktivitás érték pótlása nem szükséges.**

## ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

**Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ezért a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § előírásainak teljesülésére vonatkozó nyilatkozat nem szükséges.**

## ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Országosan, helyileg védett épület nem található a módosítással érintett területeken, és annak környezetében sem. Legközelebbi védett épület a fejlesztési területtől távolabb, a település belterületén található.

A tervezési területen belül régészeti területi érintettség - a rendelkezésre álló adatok alapján – nem található.

## KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1 § rendelkezik arról, hogy mely esetekben kötelező a környezeti vizsgálat lefolytatása, továbbá arról is, hogy a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál és azok módosítása esetén. A Korm. rendelet rendelkezik arról is, hogy a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kell kikérni, ez az eljárás lefolytatása megtörtént.

**Előzetes lefolytatott eljárás alapján az államigazgatási szervek véleménye alapján megállapítható volt, hogy az elérendő célok környezeti hatásai nem érik el a környezeti vizsgálat szintjét. A képviselő testület ezek alapján a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségtelenségéről döntött.**

## ÉTV. 7. § SZERINTI MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezésnek csak egyik eleme a településtervezés, ezért a követelmények akkor teljesülhetnek maradéktalanul, ha a rendezés egyéb összetevőiben - mint a közigazgatás, településgazdálkodás, fejlesztési beavatkozások, stb. - egyaránt figyelembe lesznek véve.

Az egyes módosítások e követelményekkel való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Étv. 7 § szerinti fenntarthatósági követelmények		Módosítások jele	
		1.sz	
(2) bek. A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni			
a)	a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,	0	
b)	a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire	0	
c)	a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,	0	
d)	a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,	0	
e)	a helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,	0	
f)	a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,	0	
g)	az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,	0	
h)	a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,	0	
i)	a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait	0	
j)	a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,	0	
k)	a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,	0	
l)	az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,	0	
m)	a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,	0	

n)	az ásványvagyon-gazdálkodás érdekeit,	0	
o)	az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint	1	
p)	a zöldfelület-, környezet- és természetkimélő fejlesztések támogatását.	0	

(3) A (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

a)	a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, részbeni összegyűjtése és helyben tartása biztosításának az adottságok és a lehetőségek szerinti figyelembevételével,	0	
b)	újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,	0	
c)	a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,	0	
d)	a termőföld igénybevételével járó, újonnan beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben <sup>75</sup> meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,	0	
e)	a települések beépítésre szánt területe csak olyan területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.	0	

**jelmagyarázat:**

0: nincs követelmény, a módosítás ezzel összefüggésben nem releváns

1: érintettség vagy részleges érintettség megállapítható

**Az érintettségéből következő, a vonatkozó követelmények teljesülése az egyes módosítási pontoknál.**

A beruházás érdekében történő módosítás igazodik az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználásának követelményéhez, mivel a már meglévő, kiépített hálózatokat kívánja továbbra is igénybe venni. A valós igényekhez igazodó fejlesztések megvalósítása kapcsán a gazdaság fejlődhet és az infrastruktúrára is pozitív a hatása.

Előzőek alapján a településrendezés figyelembe vette:

- a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit,
- infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását,
- a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást.

Hatályos településszerkezeti terv leírása az érintett területfelhasználásokat nem tartalmazza, ezért a leírás módosítása szükséges:

III. FEJEZET  
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA  
18.  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső terület beépítésre szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódnak:

a) beépítésre szánt területek

1. lakóterület, ezen belül

1.1. falusias lakóterület Lf

2. vegyes terület

2.1. településközponti vegyes terület Vt

3. gazdasági terület, ezen belül

3.1. ipari gazdasági terület Gip

4. különleges terület K, ezen belül

4.1 temető területek

4.2. sport területek

4.3. rekreációs, idegenforgalmi területek

b) beépítésre nem szánt területek

1. közlekedési és közműterületek, ezen belül

1.1. közutak KŐu

2. zöldterületek, ezen belül

2.1. közpark KP

3. erdőterület, ezen belül

3.1. védőerdő Ev

3.2. gazdasági erdő Eg

4. mezőgazdasági területek, ezen belül

4.1. általános mezőgazdasági terület: Má, ezen belül

▮ szántó területek,

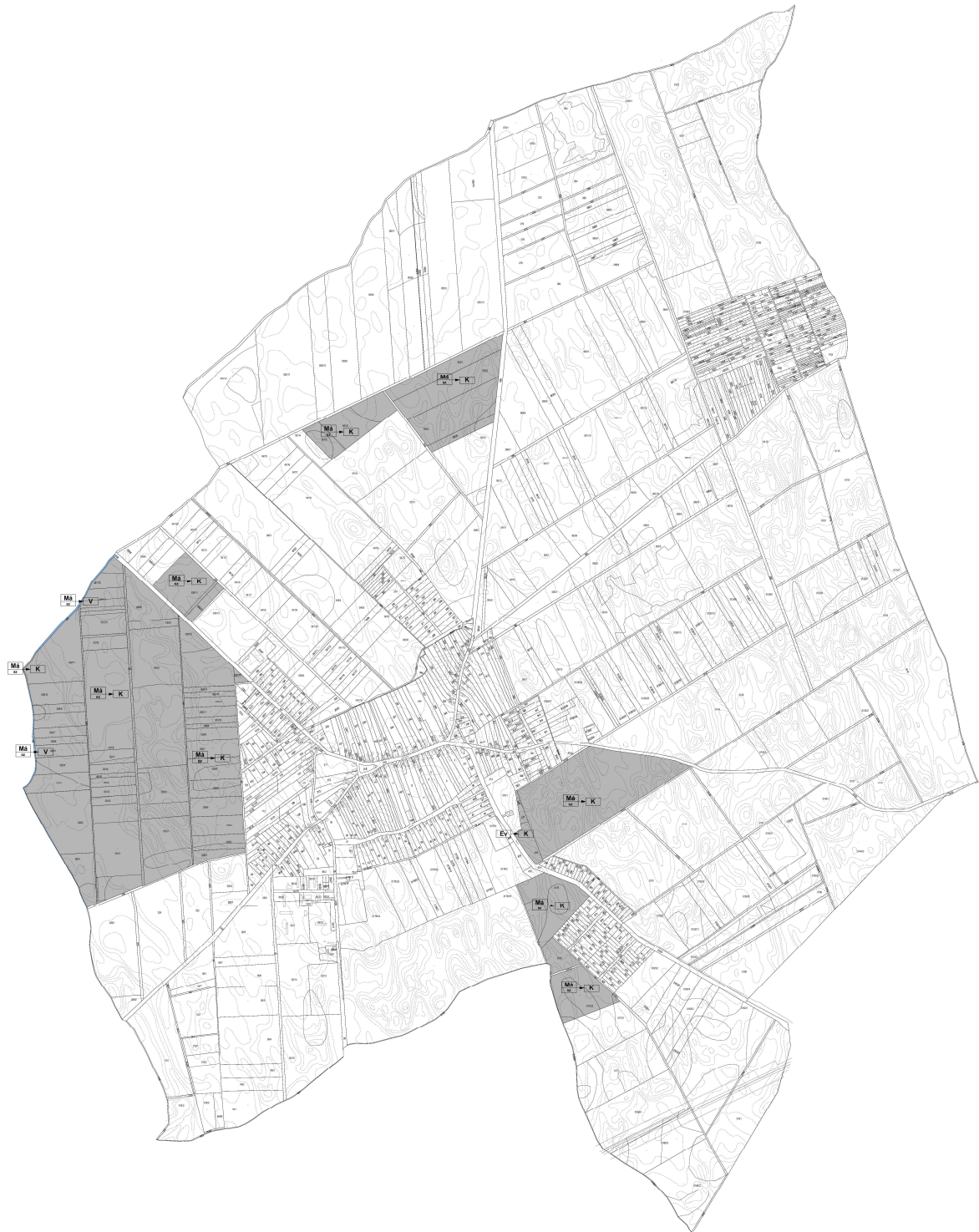
▮ gyümölcsösök

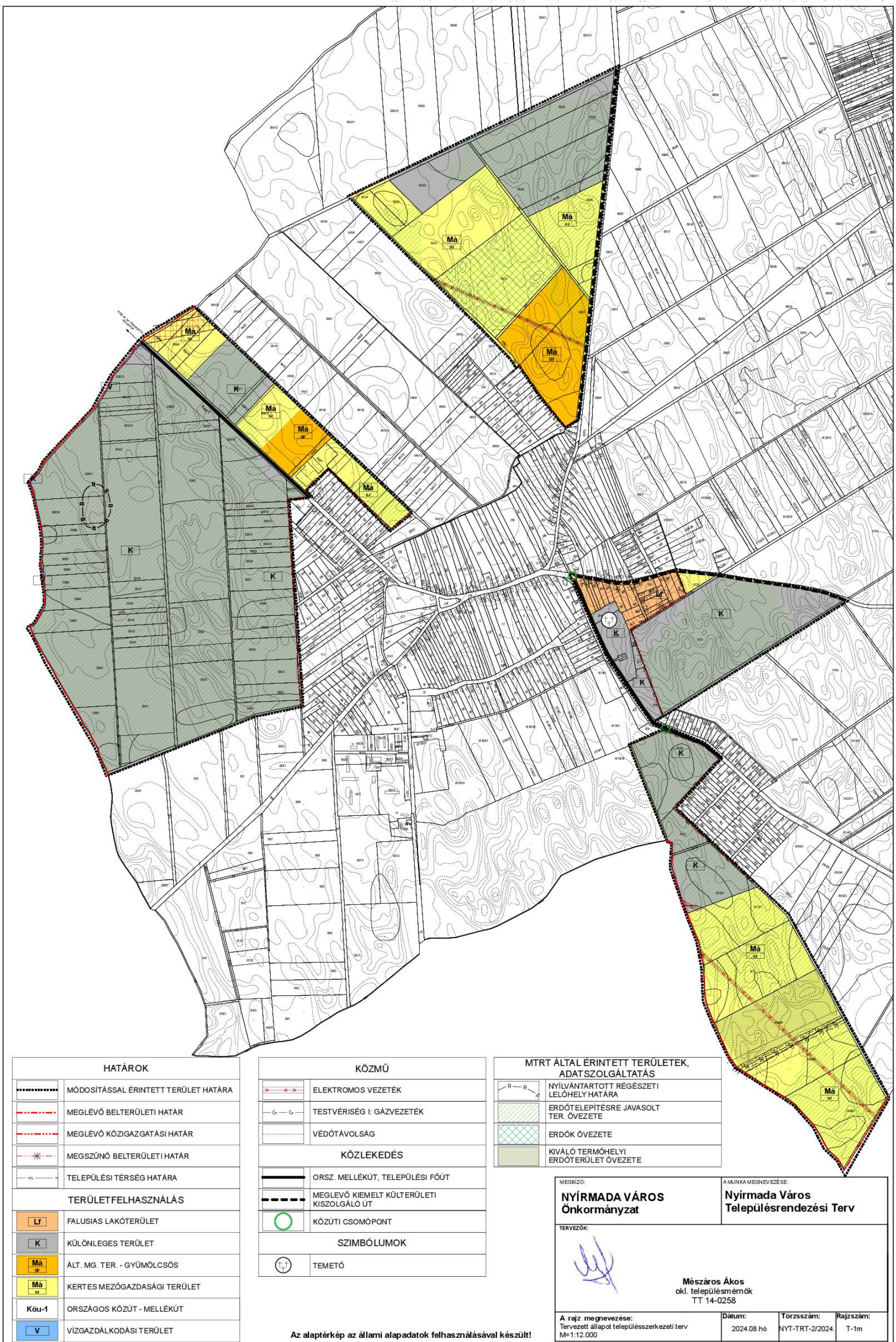
4.2. kertes mezőgazdasági terület: Mk-

**4.3 Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület Ken**

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET**  
**Gemze község Képviselőtestületének**  
**.../2007. (IX. 27.) Kt . számú határozatához**  
**A területhasználát változásával érintett területek**

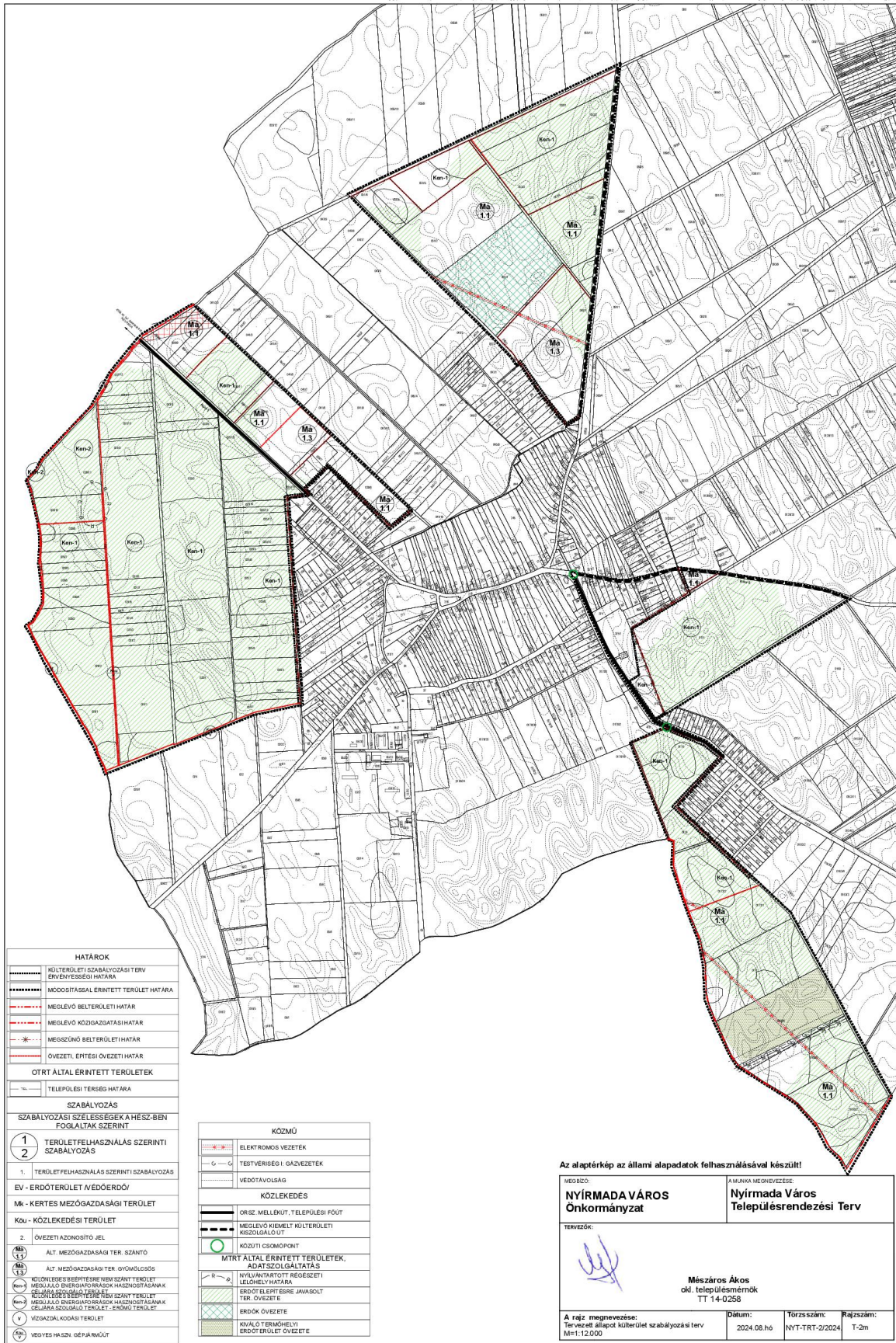
**- KIEGÉSZÍTÉS -**



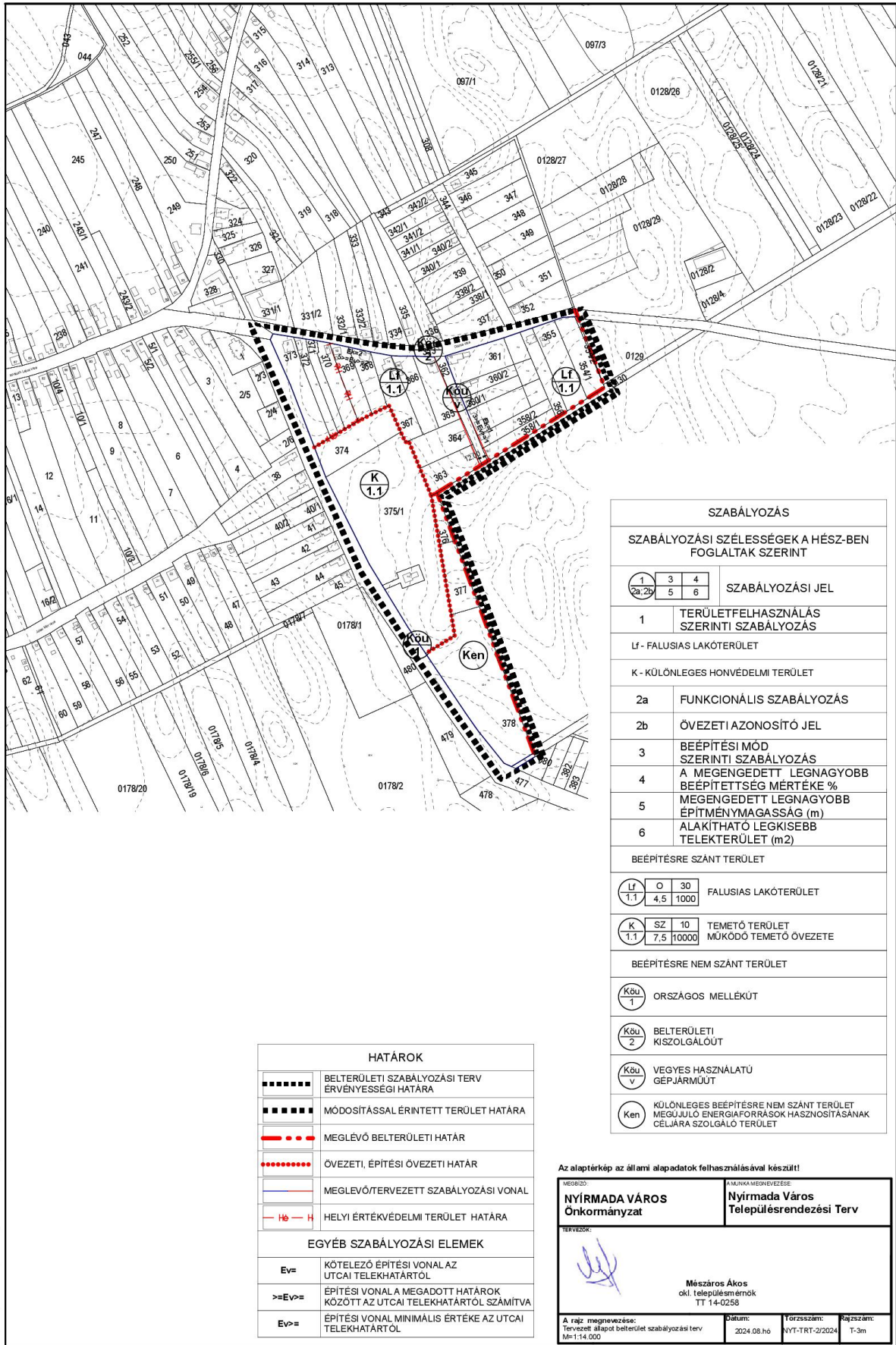




# JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI TERV



Külterület szabályozási terv és jelmagyarázata, forrás: saját szerkesztés



Belterület szabályozási terv és jelmagyarázata, forrás: saját szerkesztés

## 3. §. A terv területének felhasználása

### kiegészül:

„A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a) beépítésre szánt területek

1. lakóterület, ezen belül
  - 1.1. falusias lakóterület Lf
2. vegyes terület
  - 2.1. településközponti vegyes terület Vt
3. gazdasági terület, ezen belül
  - 3.1. ipari gazdasági terület Gip
4. különleges terület K, ezen belül
  - 4.1. temető területek
  - 4.2. sport területek
  - 4.3. rekreációs, idegenforgalmi területek

b) beépítésre nem szánt területek

1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
  - 1.1. közutak KÖu
2. zöldterületek, ezen belül
  - 2.1. közpark KP
3. erdőterület, ezen belül
  - 3.1. védőerdő Ev
  - 3.2. gazdasági erdő Eg
4. mezőgazdasági területek, ezen belül
  - 4.1. kertes mezőgazdasági terület: Mk
  - 4.2. általános mezőgazdasági terület: Má, ezen belül
    - Má/sz szántó
    - Má/gy gyümölcsös

**4.3. különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület: Ken** kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület)”

### A Rendelet a 20. §-al egészül ki:

„(1) A terv különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek a szabályozási terven „Ken-1”-nel „Ken-2”-nel jelöltek.

(2) A különleges megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló terület (Ken-1, Ken-2) 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, beleértve a transzformátor állomást és kapcsolóállomást, valamint a tevékenységhez szorosan kapcsolódó a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).

### (3) Övezet jele: Ken-1

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m<sup>2</sup>

(4) Övezet jele: Ken-2

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 6 m
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %<sup>1</sup>
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> A beépítettség legnagyobb mértéke: 10%, mely a Sz.-Sz-B. Vármegyei Állami Főépítész SZ/4/ÁF/.../.../2024 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre.

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁS MÓDOSÍTÁS  
(TERVEZET)**

**Gemzse Község Képviselő-testületének  
...../2024. (... ..) önkormányzati határozata**

**a**

**Gemzse Község településszerkezeti terv és leírásról  
szóló 2/2009. (II.23.) Önk. határozat módosításáról**

A képviselő-testület

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján Gemzse Község ..../2007. (IX. 27.) Önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét a jelen határozat 1. számú mellékletét képező „T-1m” rajzszámú (dátum: 2024. 08.)” tervlap szerint módosítja valamint,

A ..../2007. (IX. 27.) Önk. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv leírása az alábbiak szerint kiegészül.

*III. FEJEZET*

*TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA*

*18.*

*BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK*

*A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső terület beépítésre szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódnak:*

*a) beépítésre szánt területek*

*1. lakóterület, ezen belül*

*1.1. falusias lakóterület Lf*

*2. vegyes terület*

*2.1. településközponti vegyes terület Vt*

*3. gazdasági terület, ezen belül*

*3.1. ipari gazdasági terület Gip*

*4. különleges terület K, ezen belül*

*4.1 temető területek*

*4.2. sport területek*

*4.3. rekreációs, idegenforgalmi területek*

*b) beépítésre nem szánt területek*

*1. közlekedési és közműterületek, ezen belül*

*1.1. közutak KÖu*

*2. zöldterületek, ezen belül*

*2.1. közpark KP*

*3. erdőterület, ezen belül*

*3.1. védőerdő Ev*

*3.2. gazdasági erdő Eg*

*4. mezőgazdasági területek, ezen belül*

4.1. általános mezőgazdasági terület: Má, ezen belül

▫ szántó területek,

▫ gyümölcsösök

4.2. kertes mezőgazdasági terület: Mk-

**4.3 Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület Ken**

Felelős: Nagy Péter polgármester

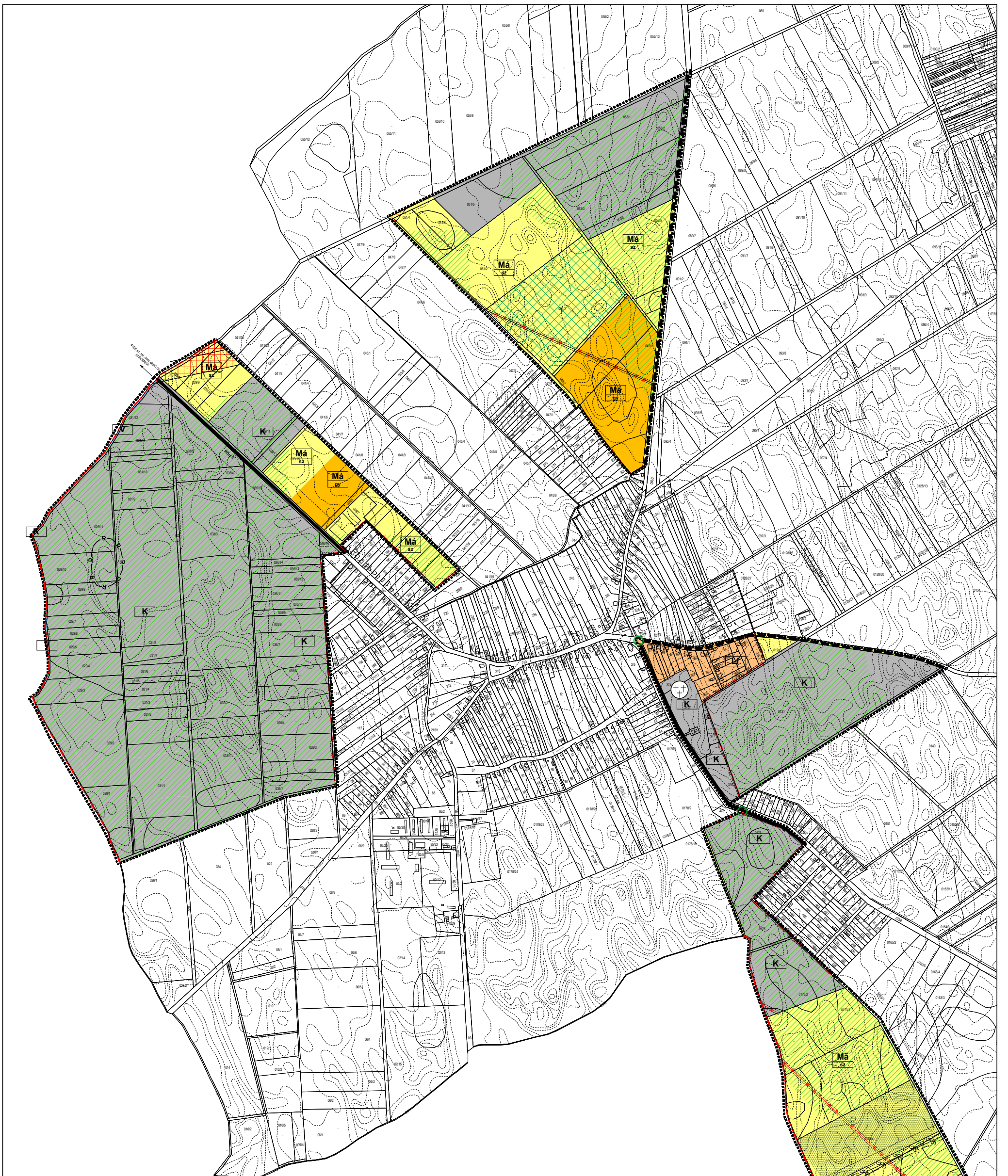
Határidő: 2024. ....

kmf

**Varga Sándor**  
polgármester

**Lévai Károly**  
jegyző

**1. sz. melléklet (dátum: 2024. 08.)**  
**Településszerkezeti terv módosítása**  
**(tervezet)**



HATÁROK	
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	MEGLÉVŐ KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET
	ÁLT. MG. TER. - GYÜMÖLCSÖS
	KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	ORSZÁGOS KÖZÚT - MELLÉKÚT
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KÖZMŰ	
	ELEKTROMOS VEZETÉK
	TESTVÉRISÉG I: GÁZVEZETÉK
	VÉDŐTÁVOLSÁG
KÖZLEKEDÉS	
	ORSZ. MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
	MEGLÉVŐ KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT
	KÖZÚTI CSOMÓPONT
SZIMBÓLUMOK	
	TEMETŐ

MTRT ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK, ADATSZOLGÁLTATÁS	
	NYÍLVANTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA
	ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TER. ÖVEZETE
	ERDŐK ÖVEZETE
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

MEGBÍZÓ:  
**NYÍRMADA VÁROS**  
**Önkormányzat**

A MUNKA MEGNEVEZÉSE:  
**Nyírmada Város**  
**Településrendezési Terv**

TERVEZŐK:

**Mészáros Ákos**  
okl. településmérnök  
TT 14-0258

A rajz megnevezése:  
Tervezett állapot településszerkezeti terv  
M=1:12.000

Dátum:  
2024.08.hó

Törzsszám:  
NYT-TRT-2/2024.

Rajzszám:  
T-1m

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!



# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

## HÉSZ rendelet tervezet

(Jóváhagyandó munkarész)

### GEMZSE KÖZSÉG

#### KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

..... / 2024. .... Önkormányzati rendelete

#### ***Gemzse Község 4/2007. (IX. 27.) Kt. sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról***

#### **Gemzse Község Képviselő-testülete**

az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a 11.sz. mellékletben meghatározott feladatkörében eljáró:

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet  
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízüdelmi Hatóság)
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet  
Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat (Területi Vízügyi Hatóság)
- Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály
- Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gépipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Osztály I.
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Önkormányzat Hivatala
- Vásárosnamény Város Önkormányzata
- Gemzse Község Önkormányzata
- Ilk Község Önkormányzata
- Nyírkarász Község Önkormányzata
- Rohod Község Önkormányzata
- Vaja Város Önkormányzata
- Pusztadobos Község Önkormányzata

továbbá

a Korm. rendelet 29. § a) pontjában a partnerségi egyeztetésben meghatározottak szerint a partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével,

a Korm. rendelet 42. § (6) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2007. (IX. 27.) Kt. sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról a következőket rendeli el:

## 1.§

### Az Alaprendelet

#### 3. §.

#### A terv területének felhasználása

#### kiegészül:

*„A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint*

#### *a) beépítésre szánt területek*

1. lakóterület, ezen belül
  - 1.1. falusias lakóterület Lf
2. vegyes terület
  - 2.1. településközponti vegyes terület Vt
3. gazdasági terület, ezen belül
  - 3.1. ipari gazdasági terület Gíp
4. különleges terület K, ezen belül
  - 4.1 temető területek
  - 4.2. sport területek
  - 4.3. rekreációs, idegenforgalmi területek

#### *b) beépítésre nem szánt területek*

1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
  - 1.1. közutak KÖu
2. zöldterületek, ezen belül
  - 2.1. közpark KP
3. erdőterület, ezen belül
  - 3.1. védőerdő Ev
  - 3.2. gazdasági erdő Eg
4. mezőgazdasági területek, ezen belül
  - 4.1. kertes mezőgazdasági terület: Mk

4.2. általános mezőgazdasági terület: Má, ezen belül

Má/sz szántó

Má/gy gyümölcsös

4.3. különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület: Ken kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület)”

## 2.§

A Rendelet a 20. §-al egészül ki:

„(1) A terv különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek a szabályozási terven „Ken-1”-nel „Ken-2”-nel jelöltek.

(2) A különleges megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló terület (Ken-1, Ken-2) 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, beleértve a transzformátor állomást és kapcsolóállomást, valamint a tevékenységhez szorosan kapcsolódó a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).

(3) Övezet jele: Ken-1

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m<sup>2</sup>

(4) Övezet jele: Ken-2

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 6 m
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %<sup>2</sup>
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m<sup>2</sup>”

## 3. §

(1) E rendelet 1. sz. melléklete - „T-2m” jelű (dátum: 2024.08.hó) külterület szabályozási tervlap, mely a „Gemzse Község Közigazgatási határ – 040 hrsz-ú út – belterületi határ – 028 hrsz-ú út által tömbre, Gemzse Község 068 hrsz-ú út – 054 hrsz-ú út – 048 hrsz-ú út – belterületi határ által határolt tömbre, Gemzse Község Dózsa Gy. u. 0133 hrsz-ú út – 0132 hrsz-ú út – Tompa u. – 0168/1 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömbre érvényes - az 4/2007. (IX. 27.) Kt. sz. Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: Alaprendelet) mellékletét képezi.

(2) E rendelet 2. sz. melléklete - „T-3m” jelű (dátum: 2024.08.hó) belterület szabályozási tervlap, mely a „Gemzse Község Dózsa Gy. u. 0133 hrsz-ú út – 0132 hrsz-ú út – Tompa u. – 0168/1 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömbre érvényes - az 4/2007. (IX. 27.) Kt. sz. Önk. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: Alaprendelet) mellékletét képezi.

---

<sup>2</sup> A beépítettség legnagyobb mértéke: 10%, mely a Sz.-Sz-B. Vármegyei Állami Főépítész SZ/4/ÁF/.../.../2024 ügyiratszámú záró szakmai véleménye alapján került bevezetésre.

### 3. §

#### Záró rendelkezések

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a következő napon hatályát veszíti. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően induló ügyekben alkalmazni kell.

(2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen még el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Gemzse, 2024. .... nap

kmf

**Varga Sándor**  
polgármester

**Lévai Károly**  
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a ...../2024. (... ..) önk. rendeletet, mely Gemzse Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2024. (II. 19.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatának módosításáról szól 2024. .... hó ..... napján kihirdetem.

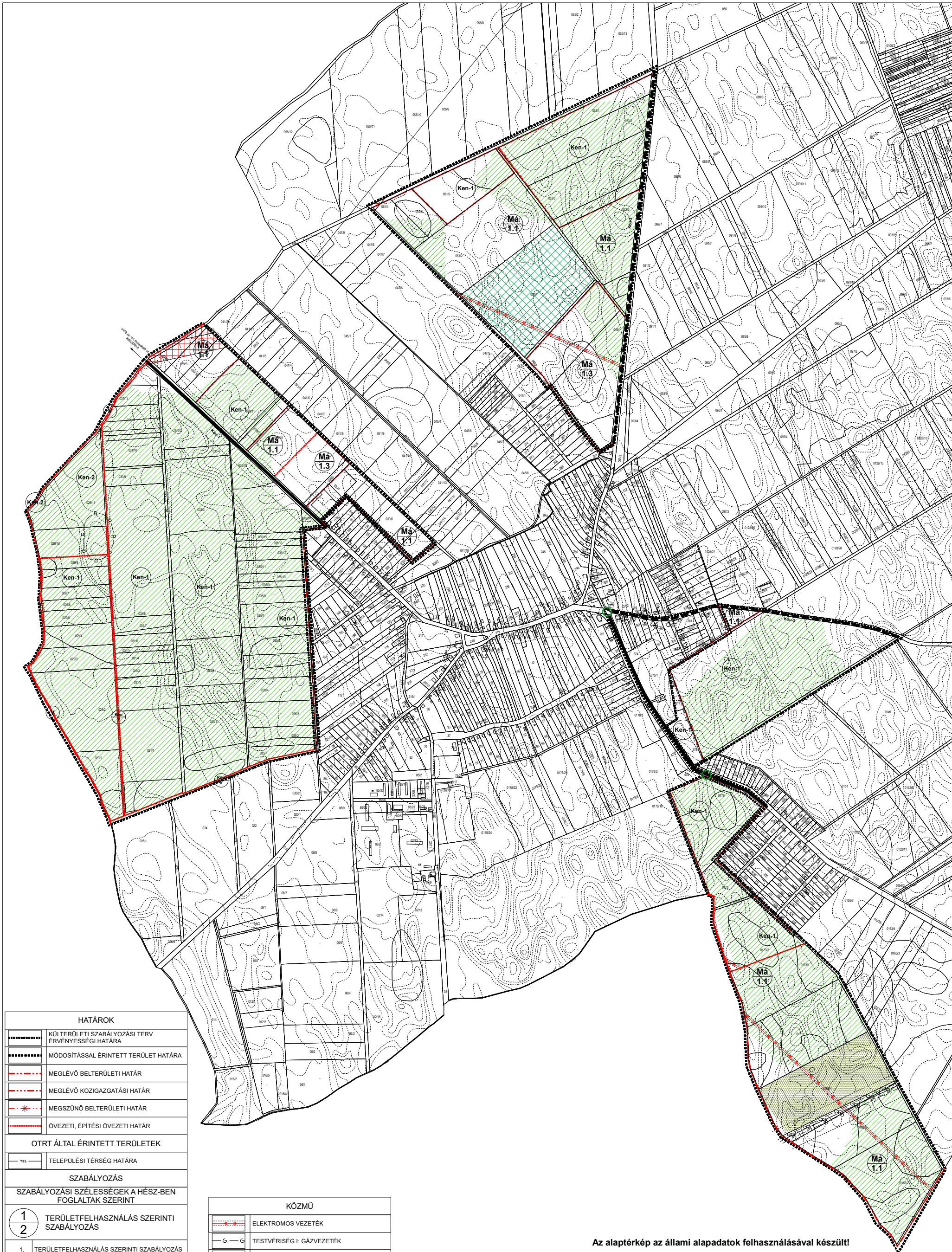
Gemzse, 2024. .... nap

**Lévai Károly**  
jegyző

**1. sz. melléklet (dátum: 2024. 08.)**

**Gemzse Község Közigazgatási határ – 040 hrsz-ú út – belterületi határ – 028 hrsz-ú út által tömbre,  
Gemzse Község 068 hrsz-ú út – 054 hrsz-ú út – 048 hrsz-ú út – belterületi határ által határolt tömbre,  
Gemzse Község Dózsa Gy. u. 0133 hrsz-ú út – 0132 hrsz-ú út – Tompa u. – 0168/1 hrsz-ú út –  
közigazgatási határ által határolt tömbre érvényes szabályozási terv**

**(tervezet)**



HATÁROK	
	KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV ÉRVÉNYSÉGI HATÁRA
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	MEGLÉVŐ KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
	ÖVEZETI, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
OTRT ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK	
	TELEPÜLÉSI TÉRSÉG HATÁRA
SZABÁLYOZÁS	
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT	
	1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
	2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
1.	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS
EV - ERDŐTERÜLET /VÉDŐERDŐ/	
MK - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
Köu - KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
2.	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER. SZÁNTÓ
	ÁLT. MEZŐGAZDASÁGI TER. GYÜMÖLCSÖS
	KÜLÖNLEGES BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET
	KÜLÖNLEGES BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET - ERŐMŰ TERÜLET
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	VEGYES HASZN. GÉPJÁRMŰT

KÖZMŰ	
	ELEKTROMOS VEZETÉK
	TESTVÉRISÉG I: GÁZVEZETÉK
	VÉDŐTÁVOLSÁG
KÖZLEKEDÉS	
	ORSZ. MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
	MEGLÉVŐ KIEMELT KÜLTERÜLETI KISZOLGÁLÓ ÚT
	KÖZÜTI CSOMÓPONT
MTRT ÁLTAL ÉRINTETT TERÜLETEK, ADATSZOLGÁLTATÁS	
	NYÍLVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHÉLY HATÁRA
	ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TER. ÖVEZETE
	ERDŐK ÖVEZETE
	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ERDŐTERÜLET ÖVEZETE

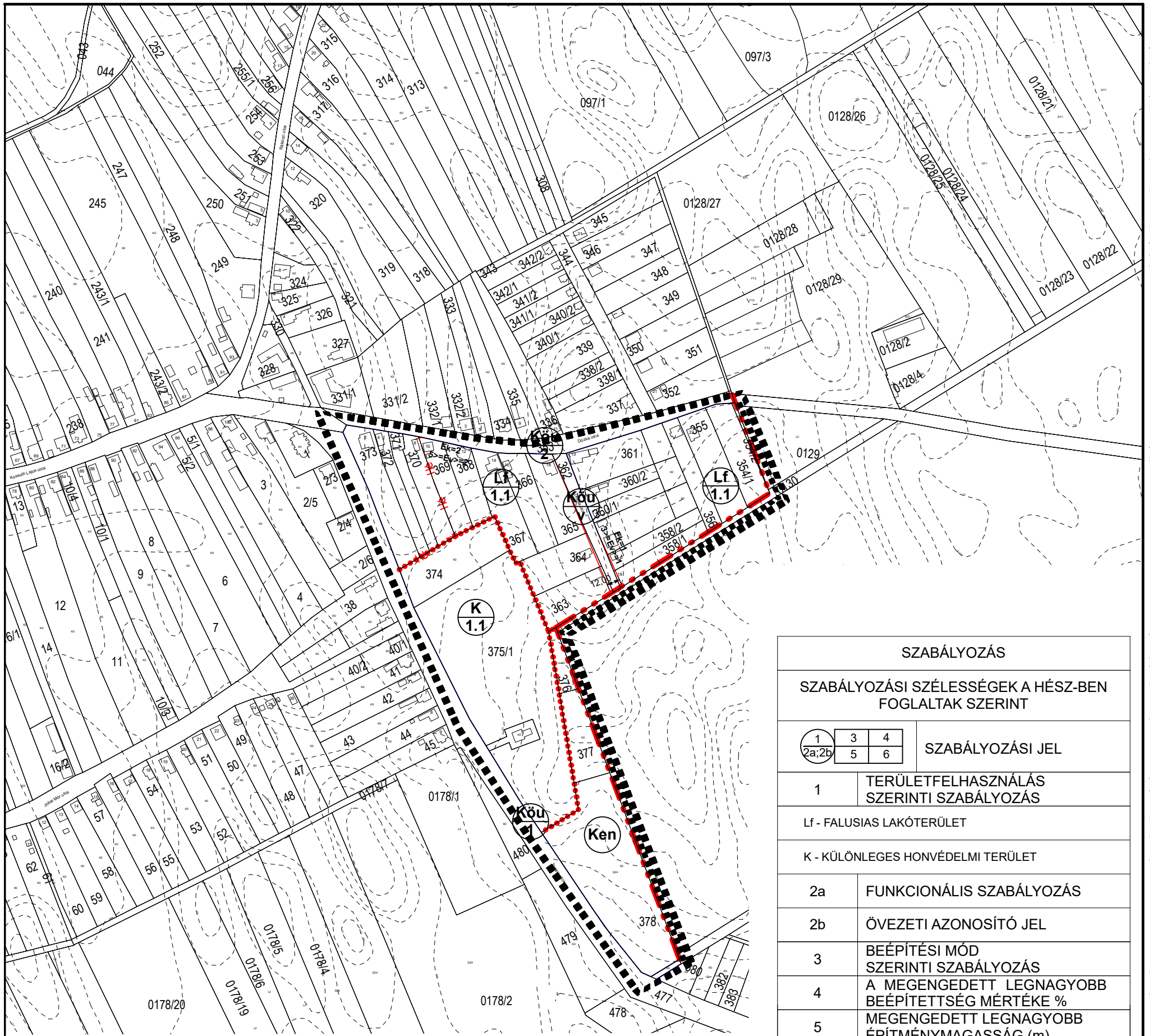
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: <b>NYÍRMADA VÁROS</b> Önkormányzat	A MUNKA MEGNEVEZÉSE: <b>Nyírmada Város</b> Településrendezési Terv
TERVEZŐK: 	<b>Mészáros Ákos</b> okl. településmérnök TT 14-0258
A rajz megnevezése: Tervezett állapot külterület szabályozási terv M=1:12.000	Dátum: 2024.08.hó
	Törzsszám: NYT-TRT-2/2024.
	Rajzsám: T-2m

**2. sz. melléklet (dátum: 2024. 08.)**

**Gemzse Község Dózsa Gy. u. 0133 hrsz-ú út – 0132 hrsz-ú út – Tompa u. – 0168/1 hrsz-ú út – közigazgatási határ  
által határolt többre érvényes szabályozási terv**

**(tervezet)**



SZABÁLYOZÁS							
SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGEK A HÉSZ-BEN FOGLALTAK SZERINT							
<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2a,2b</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> </table>	1	3	4	2a,2b	5	6	SZABÁLYOZÁSI JEL
1	3	4					
2a,2b	5	6					
1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZERINTI SZABÁLYOZÁS						
Lf - FALUSIAS LAKÓTERÜLET							
K - KÜLÖNLEGES HONVÉDELMI TERÜLET							
2a	FUNKCIONÁLIS SZABÁLYOZÁS						
2b	ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JEL						
3	BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINTI SZABÁLYOZÁS						
4	A MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE %						
5	MEGENGEDETT LEGNAGYOBB ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG (m)						
6	ALAKÍTHATÓ LEGKISEBB TELEKTERÜLET (m <sup>2</sup> )						
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET							
<table border="1"> <tr> <td>Lf</td> <td>O</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>4,5</td> <td>1000</td> </tr> </table>	Lf	O	30	1.1	4,5	1000	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Lf	O	30					
1.1	4,5	1000					
<table border="1"> <tr> <td>K</td> <td>SZ</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>1.1</td> <td>7,5</td> <td>10000</td> </tr> </table>	K	SZ	10	1.1	7,5	10000	TEMETŐ TERÜLET MŰKÖDŐ TEMETŐ ÖVEZETE
K	SZ	10					
1.1	7,5	10000					
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET							
<table border="1"> <tr> <td>Köü</td> <td>1</td> </tr> </table>	Köü	1	ORSZÁGOS MELLÉKÜT				
Köü	1						
<table border="1"> <tr> <td>Köü</td> <td>2</td> </tr> </table>	Köü	2	BELTERÜLETI KISZOLGÁLÓÚT				
Köü	2						
<table border="1"> <tr> <td>Köü</td> <td>v</td> </tr> </table>	Köü	v	VEGYES HASZNÁLATÚ GÉPJÁRMŰÚT				
Köü	v						
<table border="1"> <tr> <td>Ken</td> </tr> </table>	Ken	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK HASZNOSÍTÁSÁNAK CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET					
Ken							

HATÁROK	
	BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV ÉRVÉNYESSÉGI HATÁRA
	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	ÖVEZETI, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI HATÁR
	MEGLÉVŐ/TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMELK	
Ev=	KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL AZ UTCAI TELEKHAÁTÁRTÓL
>=Ev>=	ÉPÍTÉSI VONAL A MEGADOTT HATÁROK KÖZÖTT AZ UTCAI TELEKHAÁTÁRTÓL SZÁMÍTVÁ
Ev>=	ÉPÍTÉSI VONAL MINIMÁLIS ÉRTÉKE AZ UTCAI TELEKHAÁTÁRTÓL

Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

MEGBÍZÓ: <b>NYÍRMADA VÁROS</b> Önkormányzat	A MUNKA MEGNEVEZÉSE: <b>Nyírmada Város</b> Településrendezési Terv
TERVEZŐK: 	
Mészáros Ákos okl. településmérnök TT 14-0258	
A rajz megnevezése: Tervezett állapot belterület szabályozási terv M=1:14.000	Dátum: 2024.08.hó
Törzsszám: NYT-TRT-2/2024	Rajzszám: T-3m



(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17.§ szerint)

### I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

#### I.1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

##### a) Társadalmi hatások

A jogszabálynak - és az ezzel együtt alkalmazandó településrendezési eszközöknek - a társadalomra összességében pozitív, népességmegtartó és foglalkoztatás erősítő hatása várható.

Az önkormányzat célja a helyi sajátosságok és adottságok figyelembevételével valós fejlesztési igényeken alapuló, a fejlesztési céljaihoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. A telephely településen történő megtartása elősegítheti a fiatal korosztály helyben maradását, továbbá a közlekedési kényszer csökkentését.

##### b) Gazdasági hatások

Gazdaság fejlődhet, mely a foglalkoztatásra is kedvezően hat. A foglalkoztatás kis mértékű javulását eredményezheti.

##### c) Költségvetési hatások

A módosítások megvalósítása magán- és pályázati forrásból történik.

#### I.2. Környezeti és egészségügyi következményei

A terv módosítás megvalósulásából következő változás a területen rendezett környezetet biztosít. A módosítás hozzájárul a munkaerő településen tartásához.

##### Táj és természeti környezet:

A módosítások a településképi arculati kézikönyv ajánlásaival és a településképi rendelet előírásaival összhangban tervezettek.

##### Épített környezet:

A módosítás műemléket, műemléki környezetet nem érint, a tervezett módosításokból következő szabályozás a nem befolyásolja a védett épített környezeti elemeket.

A tervezett módosítások megvalósulása esetén az épített környezet megfelelő színvonalon történő fejlesztéshez hozzájárulhat.

#### I.3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A módosítás az eddigi adminisztratív terheket nem befolyásolja.

### II. A jogszabály megalkotásának szükségessége, jogalkotás elmaradásának következményei

Az Önkormányzat a beépítésre vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló köz- és magán (gazdasági), településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

Amennyiben a rendelet módosítása nem történik meg, akkor ez a település fejlődésének gátjává válhat, a település népességmegtartó képességét csökkentheti.

### III. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek változtatásával.

*(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 18.§ szerint)*

A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé a tervezett fejlesztés szabályszerű engedélyezését, ezért módosításra van szükség. Az Önkormányzat Közgyűlése a döntésével hozzájárult a tervezett fejlesztéshez igazodó településrendezési eszközök módosításához.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök módosításával. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a községben lévő lakosok helyben megmaradjanak.

1. § Kiegészíti a terv területi területének felhasználást
2. § Új nem beépítésre szánt övezetet és annak előírást vezet be.
3. § A tervezési területre új szabályozást vezet be.
4. §: Záró rendelkezés





**GEMZSE**

s.sz	hatsz	Település
1	029 / 1	Gemzse
2	029 / 2	Gemzse
3	029 / 3	Gemzse
4	029 / 4	Gemzse
5	029 / 5	Gemzse
6	029 / 6	Gemzse
7	029 / 7	Gemzse
8	029 / 8	Gemzse
9	029 / 9	Gemzse
10	029 / 10	Gemzse
11	029 / 11	Gemzse
12	030	Gemzse
13	031 / 1	Gemzse
14	031 / 2	Gemzse
15	031 / 3	Gemzse
16	031 / 4	Gemzse
17	031 / 5	Gemzse
18	031 / 6	Gemzse
19	031 / 7	Gemzse
20	031 / 8	Gemzse
21	031 / 9	Gemzse
22	031 / 10	Gemzse
23	031 / 11	Gemzse
24	031 / 12	Gemzse
25	032	Gemzse
26	033 / 1	Gemzse
27	033 / 2	Gemzse
28	033 / 3	Gemzse
29	033 / 4	Gemzse
30	033 / 5	Gemzse
31	034	Gemzse
32	035 / 1	Gemzse
33	035 / 2	Gemzse
34	035 / 3	Gemzse
35	035 / 4	Gemzse
36	035 / 5	Gemzse
37	035 / 6	Gemzse
38	035 / 7	Gemzse
39	035 / 8	Gemzse
40	035 / 9	Gemzse
41	035 / 10	Gemzse

42	035 / 11	Gemzse
43	035 / 12	Gemzse
44	035 / 13	Gemzse
45	035 / 14	Gemzse
46	035 / 15	Gemzse
47	035 / 16	Gemzse
48	039 / 11	Gemzse
49	039 / 12	Gemzse
50	051 / 5	Gemzse
51	051 / 6	Gemzse
52	053 / 1	Gemzse
53	053 / 2	Gemzse
54	053 / 3	Gemzse
55	053 / 4	Gemzse
56	0131	Gemzse
57	0173 / 2	Gemzse
58	0175	Gemzse
59	0176	Gemzse
60	027	Gemzse
61	037	Gemzse
62	376	Gemzse
63	377	Gemzse
64	378	Gemzse

**HÉSZ tervezet**

A ...../2024. (... ..) Önk. rendelet 2.sz melléklete

**HÉSZ ELŐÍRÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ OTÉK ELTÉRÉS KÉRELEM**

**Az OTÉK előírásaitól való eltérés: az OTÉK követelményeitől megengedőbb településrendezési szabályozás elbírálásához. Különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területeken (Övezeti jel: Ken-2) legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetőek el, viszont 10%-os beépíthetőséget kívánunk tárgyi területen (029/10-11, és a 037 hrsz-ú ingatlan középső kis része) elhelyezni.**

Gemzse Község Önkormányzata döntött a településrendezési terv módosításáról, az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban *Étv.*), az „országos településrendezési és építési követelményekről” szóló szintén többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú kormányrendelet (a továbbiakban *OTÉK*) figyelembevételével. A tervezés során a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kívánja elvégezni. [tekintettel az OTÉK 111. § (2) előírásaira]:

Gemzse Község Önkormányzata megrendelte a Dodo PV Kft. kérelme alapján a Gemzse, 029/1...11, 030, 031/1...12, 032, 033/1...5, 034, 035/1...16 és 039/11...12 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítéséhez, valamint a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítéséhez kapcsolódóan Gemzse Község településszerkezeti terv és leírás és helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: településrendezési eszközök) módosítását.

A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek. Az ingatlanok között a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanok, és a Gemzse 03, 085/26, 05, 019, 150, 025, 028, 030, 032, 034, 029/11 hrsz.-ú kül- és belterületi utak, és egyéb ingatlanok területén az erőművi kábelek létesülnek.

A Szabolcsbáka 750/400kV-os MAVIR alállomás mellé – várhatóan Szabolcsbáka 055/21 és 051/2 hrsz-ú, valamint Gemzse 027, 037, 029/11 hrsz-ú telken – tervezett 400/22kV-os termelő alállomásig – egy másik terv szerint – termelői földkábel fektetnek.

A tervezett erőmű nem szerepel a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló – a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott – Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Terv (továbbiakban: SzSzBvmTrT) 1. számú „Térségi szerkezeti terv” és a 2. számú „Országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendje szempontjából meghatározó települések” c. mellékletében, a „10. 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű” tervezett elemei között. Ezért a naperőművet be kell illeszteni a tervbe. A beillesztendő erőmű a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti térségi jelentőségű 5–50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőműnek minősül. A beillesztés területrendezési hatósági eljárás keretében történik.

A módosítás három nagy beavatkozási ponton történik.

- I. Tervezési terület határa: Gemzse Község Közigazgatási határ – 040 hrsz-ú út – belterületi határ – 028 hrsz-ú út által tömb
- II. Tervezési terület: Gemzse Község 068 hrsz-ú út – 054 hrsz-ú út – 048 hrsz-ú út – belterületi határ által határolt tömb
- III. Tervezési terület: Gemzse Község Dózsa Gy. u. 0133 hrsz-ú út – 0132 hrsz-ú út – Tompa u. – 0168/1 hrsz-ú út – közigazgatási határ által határolt tömb

Az I. tervezési terület közvetlenül határos Szabolcsbáka településsel, a II. sz. módosítás helye a belterülettől északra, a III.sz. tömb a belterülettől délre található, Nyírmada Város közigazgatási terület határán. Az ingatlanok megközelítés ezen településekről történik állami és önkormányzati utakról.

Tervezési feladat Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítése, valamint a Gemzse, 029/1...11, 030, 031/1...12, 032, 033/1...5, 034, 035/1...16 és 039/11...12 hrsz.-ú ingatlanokon 49,95MW teljesítményű, napelemes kiserőmű létesítése, naperőmű, és erőművi kábelek, transzformátor állomások létesítése. A kiserőmű napelemei, és transzformátor állomásai a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378 hrsz.-ú ingatlanokon épülnek. Az ingatlanok között a Gemzse, 051/5...6, 053/1...4, 0131, 0173/2, 0175, 0176, 376, 377, 378, valamint a 03, 085/26, 05, 019, 150, 025, 028, 030, 032, 034, 029/11 hrsz.-ú kül./belterületi utak, és egyéb ingatlanok területén az erőművi kábelek létesülnek.

Módosítás során az összes érintett ingatlan „Má1.1” mezőgazdasági terület általános övezete rendeltetésű övezetből átsorolásra kerülnek „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület. Hatályos HÉSZ nem tartalmaz „Ken” különleges nem beépítésre szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetét, ezért ennek megalkotása szükséges.

A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2 %-ot. A tervben javaslatot teszünk, és kérelmet csatolunk be a maximális beépíttség értékének tervezett, 10%-ra történő növelésére a 029/10-11, és a 037 hrsz.-ú ingatlan középső kis részén, a Ken-2 övezet vonatkozásában.

Övezeti besorolásának típusa és az építmény-elhelyezés feltételeinek meghatározása, biztosítsa a környezet megfelelő védelmét valamint lehetővé teszi az épületek gazdasági funkciójú megvalósítási lehetőségét, és az építészeti és természeti értékek figyelembevételével meghatározott léptékű infrastruktúra-fejlesztést. A jelenlegi fejlesztés célja még környező ingatlanok, és az infrastruktúra rendszer kiépítése, valamint a környezetbarát térszerkezet kialakítása. A javasolt TRT. módosítás indokolt, a gazdasági, építészeti, környezetvédelmi és szabályozási szempontok összességének figyelembevételével kialakítható optimális hasznosítás módja, és az új épület építése.

A tervmódosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésére. A különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek (övezeti jel: Ken-1, Ken-2) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-át követő előírásai lehetővé teszik a legfeljebb 10 % beépítést (míg a hatályos HÉSZ miután még az ún. régi OTÉK (2012.augusztus 6. előtti előírásokat tartalmaz) a jelenlegi övezet beépítettsége tekintetében 2 %-ot határoz meg.

Különleges **beépítésre nem szánt terület** vonatkozásában, OTÉK eltérést kérjük az érintett terület (029/10-11, és a 037 hrsz.-ú ingatlan középső kis része) 10%-os beépíthetőségére:

- az új rendezési terv készítés a közeljövőben elindul, azonban annak készítése időben elhúzódó folyamat,
- OTÉK hatályos állapot szerint az új rendezési tervnél a beépítésre nem szánt terület esetében már a 10% beépíttség megengedhető lenne. Az új rendezési terv készül, de addig egy átmeneti „megoldás” kell, annak érdekében hogy a település tervezett fejlődését ne gátolja a jelenlegi besorolás. Az átmeneti időszakban ezen területekre vonatkozóan lehetőség van OTÉK eltérés kezdeményezésére, mellyel az Önkormányzat élni kíván,
- helyi adottságok: kivett területekről van szó, belterületi helyrajzszámok az érintett területek, víz és elektromos áram kiépített, illetve fontos szempont, hogy továbbra is beépítésre nem szánt területek maradnak.

A tervezett fejlesztést **Gemzse Község Önkormányzata a 34/2024. (VIII.15.) határozatában** a településrendezési eszközök módosításával támogatta.

## INDOKLÁS

Gemzse Község Településrendezési eszközei felülvizsgálatának folyamata hamarosan megkezdődik. A Képviselő-testület a felülvizsgálat során elkészítésre kerülő új Helyi Építési Szabályzatban az „különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek” övezetek szabályozását megalkotja, és a terület jelenleg hatályos 2 %-os beépítéssel bíró intenzitásánál, az új OTÉK szerinti beépítési % előírásai tekintetében kerülnek majd meghatározásra, amely esetenként, mint jelen területre is a mai állapot szerinti régi OTÉK-ban maximalizált 2 % területi korlát helyett ennél nagyobb, de legfeljebb 10 %-ban engedi majd a beépíthetőség előírását, azaz jelen kérelem csupán ezen előírásnak már a jelen tervezési szakaszban történő alkalmazását, azaz megelőlegezését jelenti.



**A fenti cél elérése érdekében a Korm. rendelet 111. § (2) bekezdése biztosít lehetőséget, amennyiben annak a-c) pontjai szerinti feltételek teljesülnek:**

*„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja”*

OTÉK hatályos állapot szerint az új rendezési tervnél a beépítésre nem szánt terület esetében már a 10% beépítettség megengedhető lenne. Az új rendezési terv készül, de addig egy átmeneti „megoldás” kell, annak érdekében, hogy a település tervezett fejlődését ne gátolja a jelenlegi besorolás. A táj és település egymáshoz viszonyított kapcsolata harmonikus, a község kiváló környezetminőséggel rendelkezik, ahol védett természeti értékek, régészeti területek, műemlékek találhatók. Jelenleg környezetkárosító források, hatások, amelyek visszafordíthatatlan változást okozhatnának ezeknek állapotában, nem találhatók, és nem lesznek. A terület kivett terület, így a termőfölddel való takarékos gazdálkodás elve is teljesül, továbbá a közlekedési kényszer csökkentése is, mivel a tervezett építés meglévő beépítésre szánt terület környezetében valósulhat meg koncentráltan térben egy területen, így más területen nem alakítható ki ilyen jellegű fejlesztési beruházás. Ezen adottságok indokolják azokat a különleges településrendezési okokat, melyekkel nem lehet ezen területet más területhasználati lehetőségekkel kiváltani.

A fentieket összefoglalva a tervezett fejlesztés helyhez kötött beruházásnak minősül.

*„b) közérdeket nem sért”*

A tervezett fejlesztés művelés alól kivett területen valósulhat meg, így annak környezeti hatásai sem a burkolt felületek környezetet befolyásoló hősziget jelenségével, sem egyéb emissziós terheléssel nem terhelik a jelenleginél jobban a települési területet.

*„c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz a szakmai véleményt adó hozzájárult”*

*„31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”*

Jelen módosítás nem befolyásolja hátrányosan a településképi érdeket, a hatályos településrendezési érdekekhez képest illeszkedési érdek nem jelenik meg. Környezetvédelmi szempontból a hatályos jogszabályokban rögzített határértékeket jelen szabályozás is megtartja, táji- és természetvédelmi érdekek a hatályos településrendezési eszközök készítése során feltárt védett természeti értékek továbbra is megtartásra kerültek, azokat ezen beruházás nem érinti.

- Örökségvédelmi érdeket nem sért.
- Geológiai és éghajlati átrendezést-átrendeződést jelen módosítás nem jelent.
- Egyéb altalaji és vízvédelmi érdek nem érinti a tervezési területet.
- A terület fejlesztésével a csapadékvíz helyben tartásának és hasznosításának elve is érvényesül.

Fenti eset az OTÉK 111.§ (2) bek. a), b), c) pontokban felsorolt elvekkel – azaz „ a) azt különleges településrendezési ok indokolja, b) közérdeket nem sért, valamint c) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan. - összhangban van, ezért **kérjük T. Főépítész Urat, hogy járuljon hozzá az előírás-tervezet szerinti OTÉK-tól eltérő előíráshoz 029/10-11, és a 037 hrsz-ú ingatlan középső kis része tekintetében, a Ken-2 övezet vonatkozásában.**

