

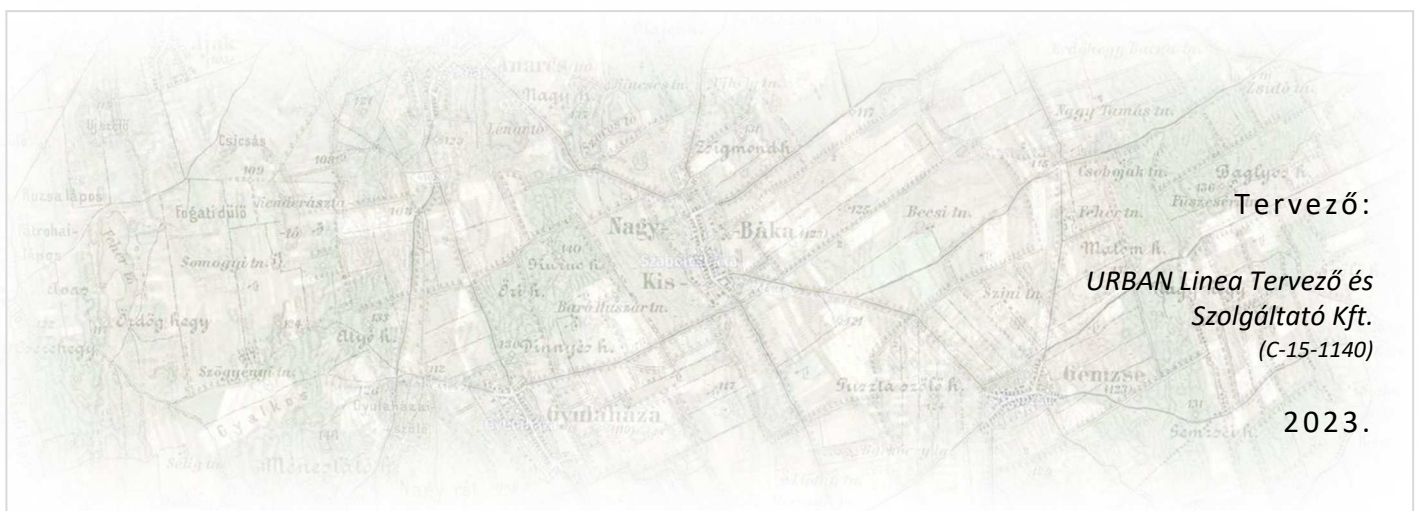


# Buj Község Településrendezési Tervének módosításához

Jóváhagyott  
dokumentáció



„Hálózatkiegyenlítő  
energiatároló  
akkumulátortelep -  
2023.”



Tervező:

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

2023.

## KÜLZETLAP

Buj Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Jóváhagyott dokumentáció

„Hálózatkiegyenlítő energiatároló akkumulátortelep -2023.”

Településrendező tervező:



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

Ügyvezető:



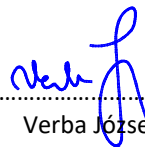
.....  
Labbancz András

Tájépítész:



.....  
Keresztesné Pataky Orsolya  
Okl. tájépítésmérnök  
TK-05-0430

Elektromos tervező:



.....  
Verba József  
Vezető tervező  
TE-15-0076; TH-15-0076

Elektromos tervező munkatárs



.....  
Kosztolányi Konrád  
EN-VI – 15-00930, 15-50781

## KÜLZETLAP

Buj Község  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Jóváhagyott dokumentáció

„Hálózatkiegyenlítő energiatároló akkumulátortelep -2023.”

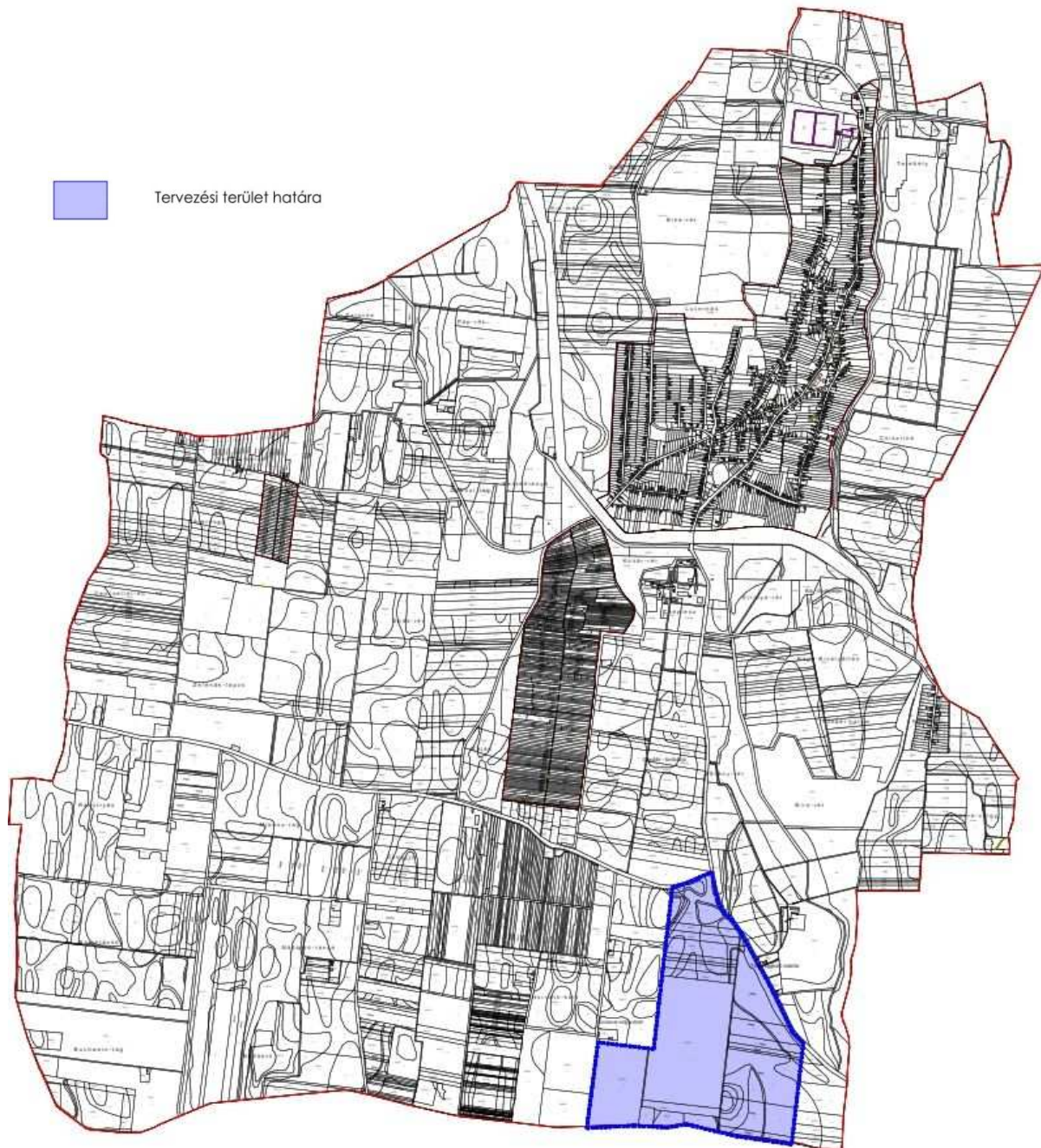
1. Előzmények	4
2. Beavatkozási pont ismertetése	25
3. Településszerkezeti módosítások	26
4. Alátámasztó munkarészek	28
5. Szabályozási módosítások	60
6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	65
7. Biológiai aktivitásérték számítás	77

## 1. Előzmények

### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 29/2006 (V.24.) számú határozat, Buj Község Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 13/2006 (V. 24.) számú önkormányzati rendelet, Buj Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2 Átnézeti térkép



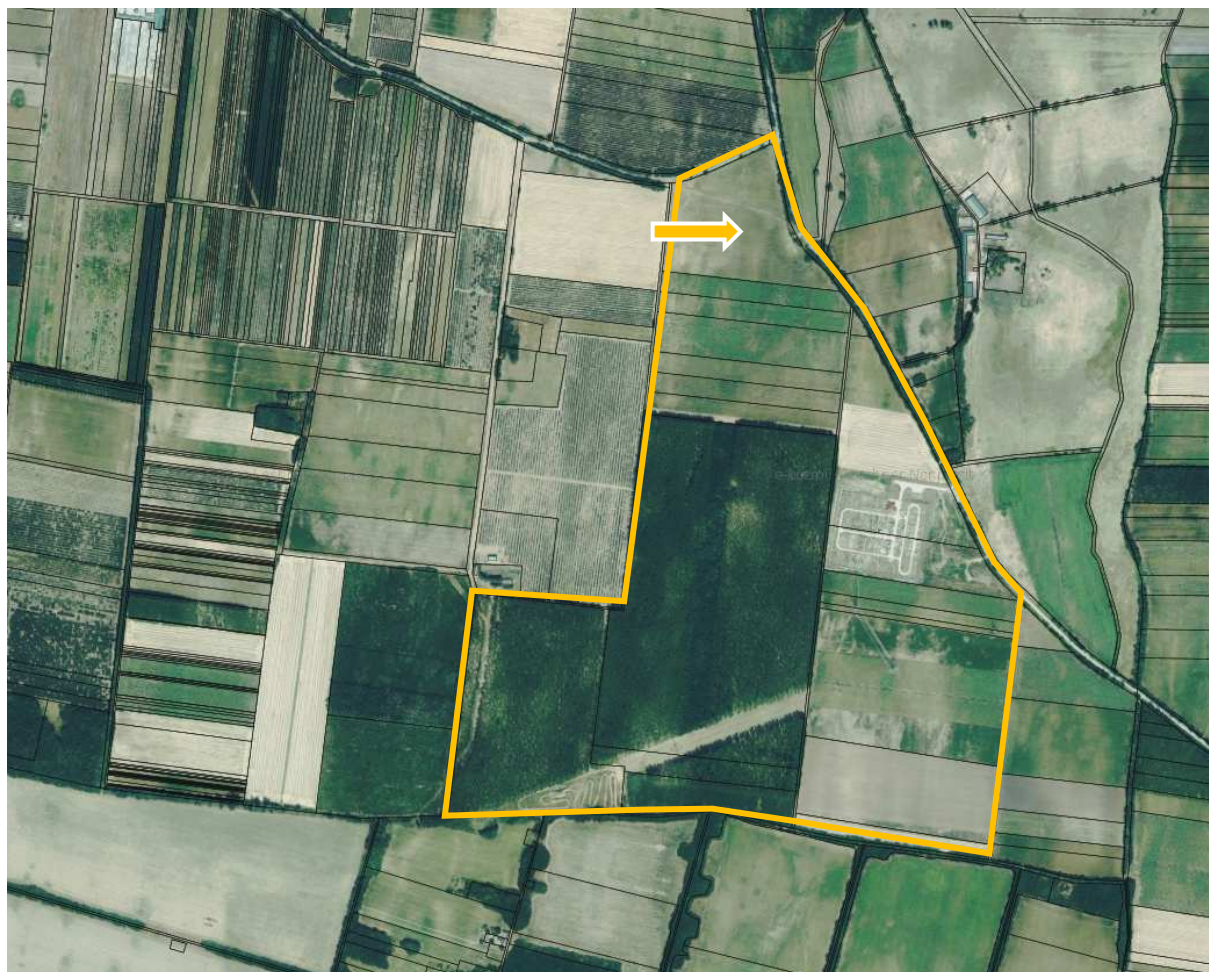
(Forrás: saját szerkesztés)

### 1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

#### 1. beavatkozási pont

Buj község külterületén a közigazgatási határ, a 038 hrsz-ú út, a 037/5 hrsz-ú út, 035/11 hrsz-ú út, 071 hrsz-ú út és a 2823 sz. út, valamint a 035/27 hrsz-ú út által közre zárt tömbben helyezkedik el.

A tervezett módosítás során hálózatkiegyenlítő energiátároló akkumulátortelep létesítésre alkalmas övezet kerül tervezésre, a külterületi 035/23 hrsz-ú telken.



(<https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

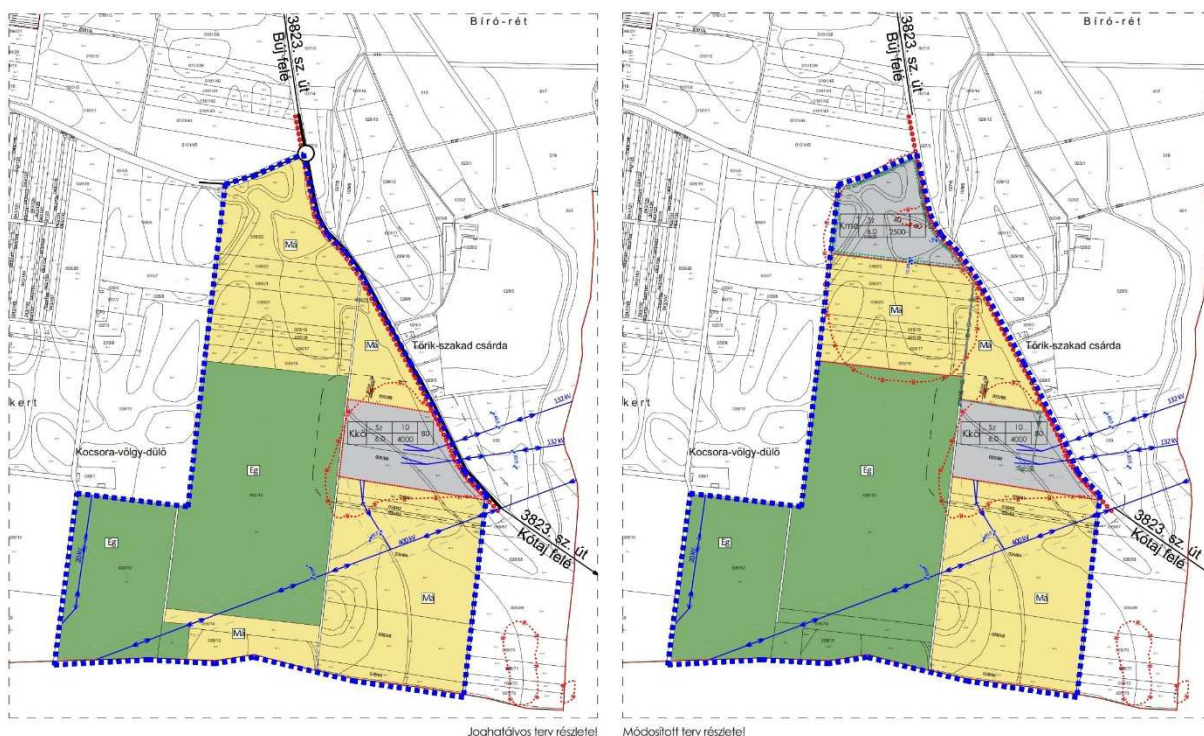
<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Má	Általános mezőgazdasági terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
Kme	Különleges beépítésre szánt – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület építési övezete

Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTTJÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



(Forrás: saját szerkesztés)

Jelen módosítás során általános mezőgazdasági övezet módosításra kerül beépítésre szánt hálózatkiegyenlítő energiatároló akkumulátortelep övezetbe. A módosítás során új beépítésre szánt építési övezet jön létre, alakul ki.



(Forrás: AFRY ERŐTERV Energetikai Tervező és Vállalkozó Zrt.)

A Buj Battery Kft. Buj helység 035/23 hrsz. alatti telephelyen tervez 2 db 49,9 MW teljesítményű akkumulátoros villamosenergia-tárolót (Tároló) létesíteni. A tároló felett


akkumulátoros technológiával képes tárolónként közel 100 MWh villamosenergia tárolására. A tároló célja a villamosenergia hálózat szabályozásában való részvétel. A tároló a közeli MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomásba csatlakozik, amely a térség gyorsan fejlődő ipari fogyasztásának kielégítése céljából létesült. A tároló pozitív hatással lehet a térség energiaminőségére, illetve az ellátásbiztonságra.

#### Tároló adatok

Kiindulási adatként a gyártó rendelkezésünkre bocsátotta a beépítésre kerülő tárolók adatlapját (3.sz és 4.sz melléklet). A két tároló főbb villamos paramétereit a következők:

## Trina Storage Elementa

Non walk-in battery cabinet



**Key Features**

- Tailored for grid scale applications
- Fully integrated and pre-fabricated
- High scalability & flexible plant design
- Increased efficiency in thermal management
- Optimized for flexibility, smooth installation and easy maintenance

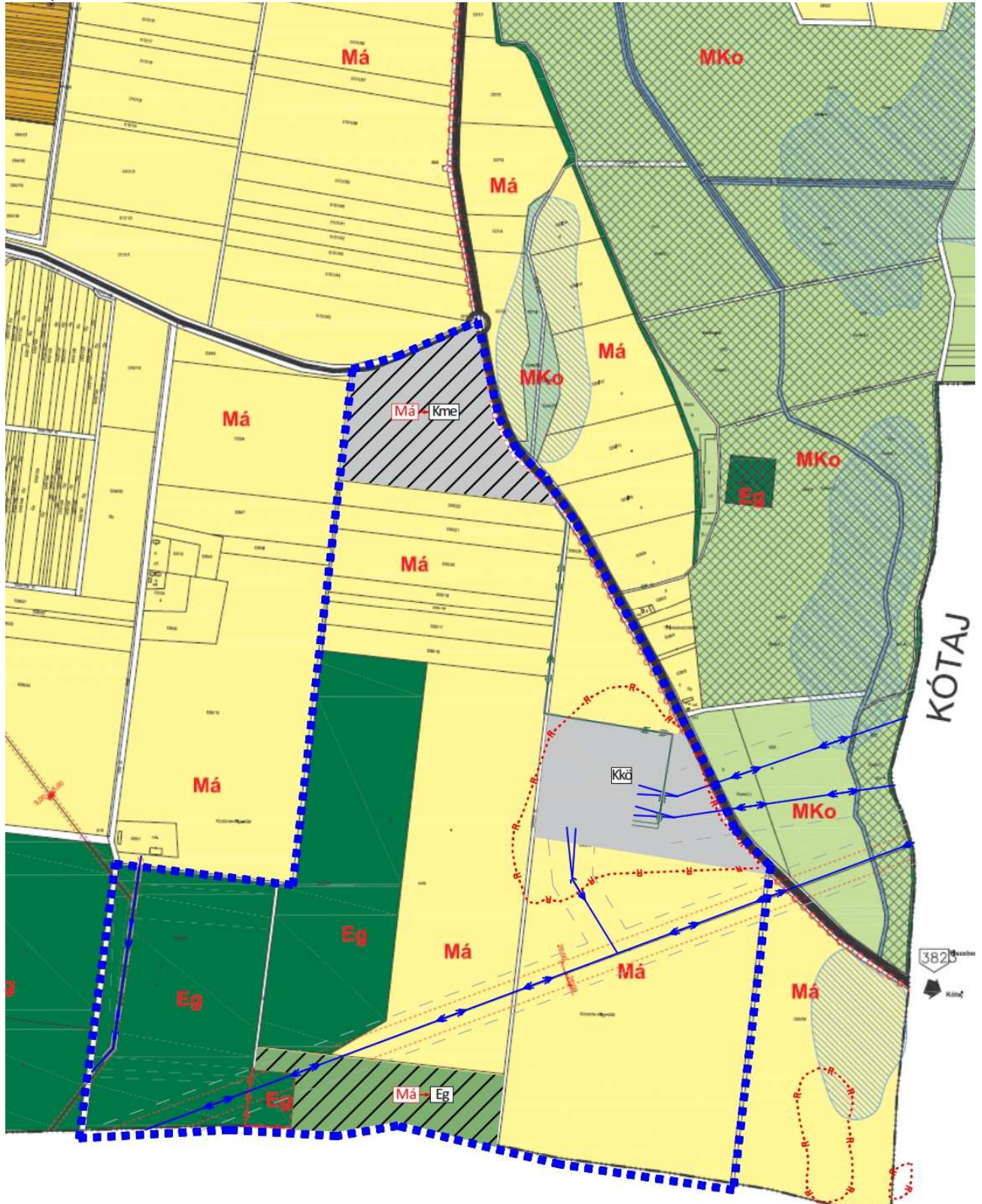
**Key Specifications**

Nameplate Capacity	2236 kWh	Cell Capacity	280 Ah
Discharge Duration	1 – 6+ hrs	Rack Configuration	1P41656P
Voltage Range	Up to 1500 VDC	Cell technology	LFP
Cooling mode	Liquid cooling, 50% ethylene glycol aqueous	Weight	22.45 (+/-100kg) tons
Enclosure Rating	IP55 (excl. chiller compartment)	Dimensions (H* W*D)	2645x1720x7810mm
Operating Ambient Temp	-30 - +50 °C	Certifications (cabinet)	Designed to meet NFPA855, UL 1973, UL 9540A, NFPA855; UN38.3, UN3536, IEC 62619, IEC 63056, EN/IEC 61000-6-2, EN/IEC 61000-6-4, CE/UKCA
Certifications (cell)	UN38.3; UL 1973; UL 9540A; IEC 62619		

A berendezések 2,236 MWh kapacitásúak, ami cellánként 280 Ah kapacitást jelent. A akkumulátor konténerek kimeneti feszültsége ~1500 V DC. A konténerek szabadtéri (IP55) kivitelben készülnek, méretei 2645x1720x7810 mm. A biztonságos működéssel beépített robbanás megelőző rendszer, tűzérzékelő és tűzoltó rendszer gondoskodik. A kezelést és karbantartást nyitható ajtók teszik lehetővé, amelyek a konténer kezelő oldalát teljes hosszában és magasságában fedik. A konténerek külső kezelő terűek. Az akkumulátor cellák LFP technológiát használnak, amely megbízhatóságuknak és magas hőtoleranciájuknak köszönhetően tovább növelik berendezés biztonságát. A cellamodulok folyadékűtéssel vannak ellátva, amely meghibásodás esetén is gondoskodik a megfelelő hőelnyelésről, azaz hűtésről. A beépített biztonsági rendszerek ellenére vizsgálandó a konténerek árnyékoló tetővel való ellátása, így az akkumulátor modulok védhetők a közvetlen napsugárzás okozta melegedés esetleges kockázatától. Ez egyfajta adaptációs intézkedés.

(Forrás: AFRY ERŐTERV Energetikai Tervező és Vállalkozó Zrt.)

A telep a külterület térszerkezetében



(Forrás: saját szerkesztés)



Helyszíni fotók:

*A terület északkeleti sarkából*





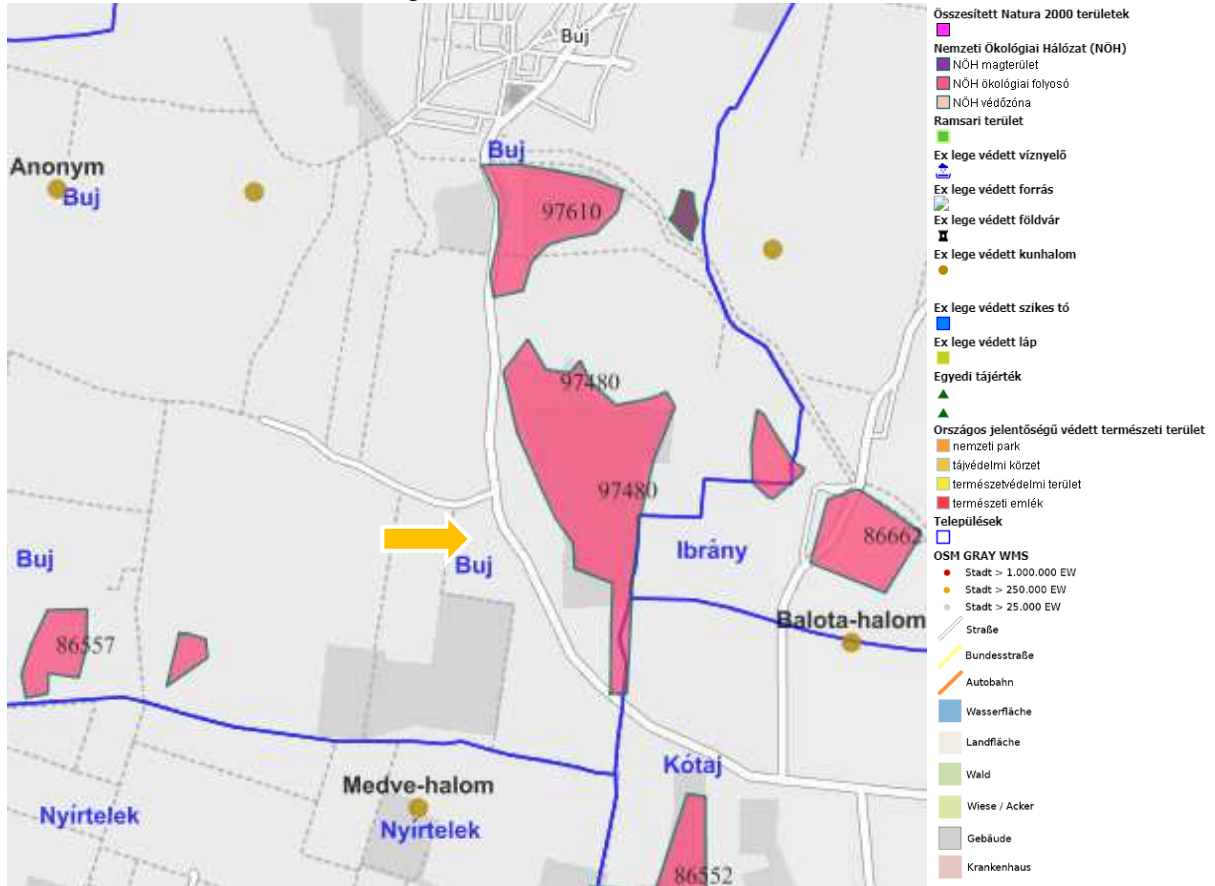
*(Forrás: saját szerkesztés)*

*A terület északnyugati sarkából*



*(Forrás: saját szerkesztés)*

A terület természetvédelmi érintettsége

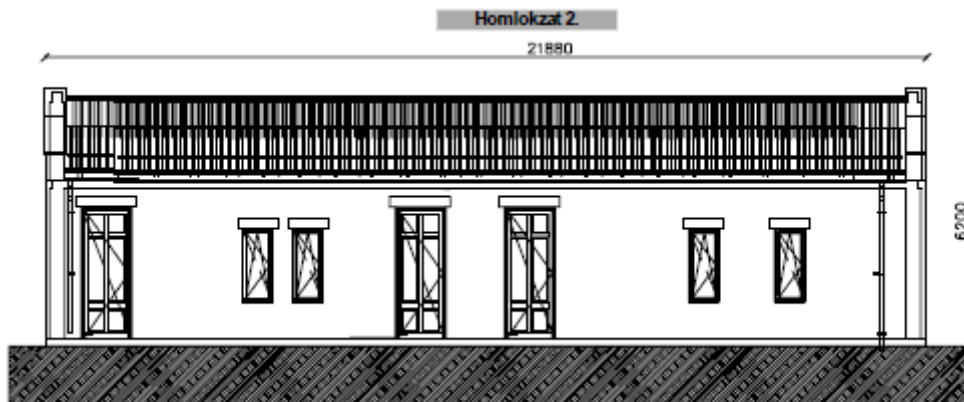


(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett a Nemzeti Ökológiai Hálózat egyetlen övezetével sem és NATURA2000 területekkel sem érintett.

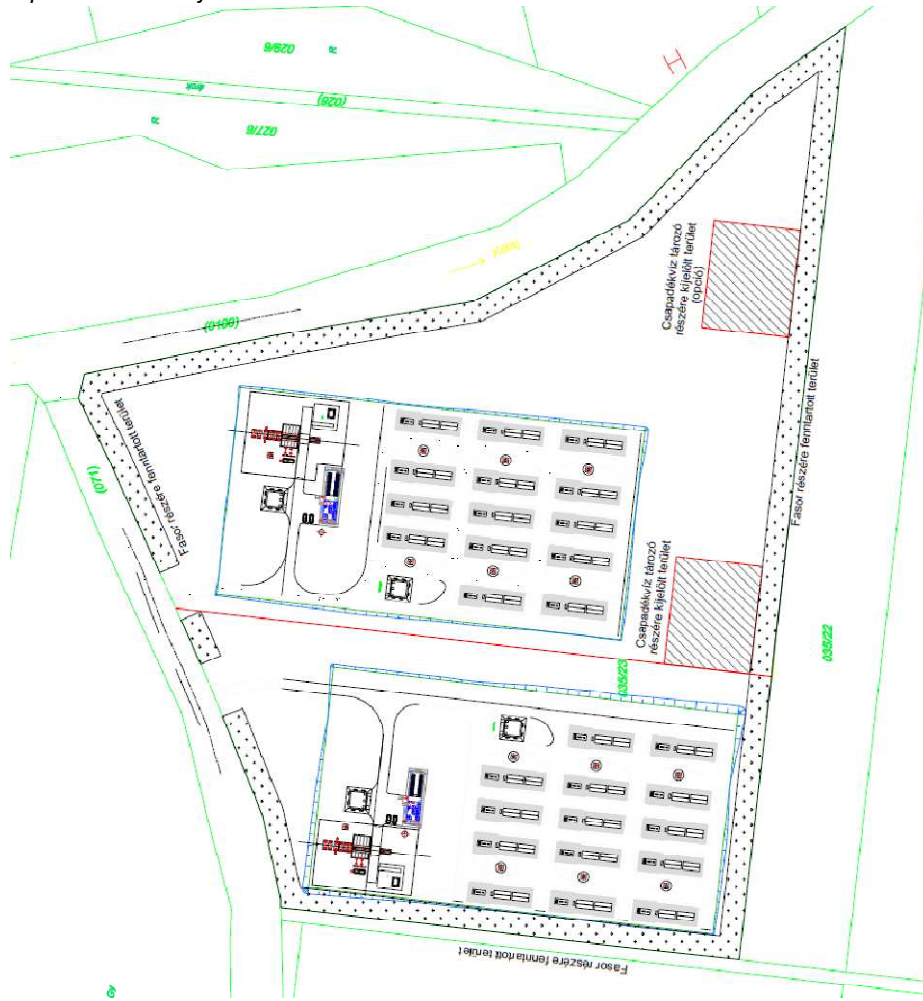
Ismert régészeti területtel nem érintett terület.

A módosítással beépítésre szánt terület alakul ki. Telepenként egy darab kapcsoló- és vezénylőépület kerül elhelyezésre, egyéb épület elhelyezését nem igényli.



Nem tartozik a rendszeresen belvíz járta területekhez, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területtel sem érintett.

A tervezett telep elrendezési rajza



(Forrás: AFRY ERŐTERV Energetikai Tervező és Vállalkozó Zrt.)

A tárolók a területtől délre elhelyezkedő MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomásba csatlakozik, amely a térség gyorsan fejlődő ipari fogyasztásának (különösen a Nyíregyháza ipari fogyasztóinak) kielégítése céljából létesült.

A tervezett tároló területének háttérében, a távolban az alállomás látképe



(Forrás: saját szerkesztés)

A módosítás során a tervezési területen belül elhelyezkedő erdő területek kiterjedése alkutalizálásra kerül az erdészeti adatszolgáltatás szerinti erdő területekkel, mely során általános mezőgazdasági terület gazdasági erdő területébe kerül átsorolásra 6,01ha terület.



(Forrás: erdoterkep.nebih.gov.hu)

**A tervezett módosításhoz a telepre vonatkozóan önálló előzetes vizsgálati dokumentáció készült (továbbiakban EVD). Az EVD terjedelme miatt azt külön dokumentumban, elektronikusan kerül csatolásra a dokumentációhoz.**

A dokumentum a „Buj, 035/23 hrsz. alatti ingatlanon tervezett akkumulátoros villamosenergia-tároló telephely megvalósításának” előzetes vizsgálata tárgyában, 1714-26/2024 ügyiratszámú határozatban hozzájárulást kapott.

Az Egyszerűsített előzetes régészeti dokumentációkat, a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézet – Lukács József régész készítette 2024. január 18-án. Idézet a dokumentációkból:

*„Buj, villamosenergia tároló I. 035/23 hrsz.”*

## **2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK**

### **2.1. Adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés**

*A tervezett beruházás helyszíne a Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében Nyíregyházától északra található Buj település külterülete.*

*Buj község az Észak-Alföldi Régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye ÉNy-i részén, az Ibrány-Nagyhalász kistérségben található. Földrajzilag a Nyírség és a Rétköz határán fekszik. Tengerszint feletti magassága 95 és 100 m közé esik. Területe 32,76 km<sup>2</sup>. Belterületén mintegy 900 lakóépület áll, ezekben jelenleg (2011. május) 2360 állandó lakos él, döntő többsége magyar. A 2001-es népszavazáson 2 % vallotta magát romának. Életüket a 2002-es önkormányzati választások óta helyi kisebbségi önkormányzat segíti. A községhez régen kiterjedt tanyavilág tartozott, ma azonban csak Feketehalom, Szántóhalom és Perkedtanya lakott.*

*Természetes vízfolyása nincs, délről és nyugatról viszont a Lónyay-főcsatorna főága keríti. Két betonhíd ível át rajta: az egyik a község déli közúti bejárata, a másik (a „Szőlő híd”) nyugat felé a mezőgazdasági területekhez ill. a tanyákhoz biztosít összeköttetést. A községen kívül, de közigazgatási területén található még egy gyalogos híd Feketehalom mellett is.*

*A 3823. sz. közút szeli át nagyjából É-D-i irányba a falut (Kossuth utca – Rákóczi utca), amely kapcsolatot teremt a Tiszával (8 km) és Tokajjal (29 km) északi, és Nyíregyházával (19 km) déli irányban. Szilárd burkolatú út köti össze a községet a kistérségi központtal, Ibránnal is (5 km). A Nyírségi kistáj 95,7 és 163 m közötti tengerszintfeletti magasságú, félig kötött futóhomokkal, lösszel és löszös homokkal fedett hordalékkúpsíkság, amely enyhén észak felé lejt. A felszín középső és déli része alacsony fekvésű, enyhén tagolt, illetve hullámos síkság. Jellemző az északkelet – délnyugati csapású löszös homokövezetek és a 5-25 m-rel magasabb futóhomokövezetek váltakozása. Típusos formái a szélbarázdák, a garmadák, maradékgerincek és északészaknyugat – déldélkeleti irányú elzárt medencéket alkotó egykori folyóvölgyek. Talajai döntően homokon képződtek, a táj területének több mint felét a kovárványos barna erdőtalaj alkotja. Ezen terület különleges formája a „nyírvízlaposok”, melyek egykori medermaradványokban, illetve a homokbarázdák közötti medencékben alakulnak ki.*

*A Rétköz a Tisza szabolcsi szakaszának mélyártere. A Rétköz egykor a Tisza ártere volt, a 19. század közepéig, a folyószabályozások, lecsapolások előtt erdővel, tavakkal, rétekkel, lápokkal, kanyargó vízerekkel szabdaltn kiterjedt lápvidék volt, mintegy 140 ezer holdon. E lápvidék felvette a Nyírség csapadékvizeit is. A falvak a tájegység peremén és a belső szigeteken, homokhátakon, települtek meg, A mélyfekvésű helyeit szinte egész évben víz borította, és az évszázadok alatt e vízzel borított területeken képződött tőzeges talajon zsombékos úszólápok, különleges hínárvegetáció alakult ki sajátos növény és állatvilággal. A Rétközt az 1880-as években csapolták le, vizét a Lónyai-főcsatorna vezette el. A környék lakossága ekkor tért át az intenzívebb gabona-, dohány-, káposzta- és burgonyatermelésre. A*

tájegység legjellemzőbb élőhelyei, az ármentesítés és lecsapolás eredményeként kultúrtájja változtak.

A Rétköz az alacsonyabb részeken mind a mai napig igen szép arányban őrzi természeti értékekben gazdag vizes élőhelyeit.

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 200 méter széles övezetében ismert régészeti lelőhelyhez kapcsolódó információt, vagy régészeti lelőhelyre utaló adatot **nem** találtunk.

A vizsgált területet a Buj\_I\_villamosenergia\_tarolo\_406567\_2023\_TM01\_01 sz. térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetők el.

## **2.2. Régészeti terepbejárás**

A „Buj, villamosenergia tároló I. 035/23 hrsz.” tervezés projekthez kapcsolódó előzetes régészeti dokumentáció készítése során 2023. november 09-én Lukács József régész vezetésével, négy fővel terepbejárást végeztünk, a beruházás által érintett 31.871 m<sup>2</sup> nagyságú területen és annak puffer zónájában.

A terepbejárás célja a projekt keretében tervezett beruházás terepbejárása. A beruházás területe Buj belterületétől délre 2250 m-re, a Kótaj felé tartó út nyugati oldalán, a Kótaji Kerítésgyártó Üzemhez tartó kövesúttól délre található, a Buj külterületi 035/23, jelenleg szántó művelési ágú ingatlanon.

Az I. és II. tárolót északról kövesút határolja, attól északra zártkerti gyümölcsös található. Keletről a Buj – Kótaj összekötő út található, aminek keleti oldalában lábon álló kukorica volt még.

A tárgyi projektterületet kukoricatarló fedte, ahol alig lehetett terepbejárási módszerekkel kutatni. Ezért a bejárást kiterjesztettük nyugati irányba, ahol egy nagyobb, szántott, homokos dombhát húzódik. A háton régészeti leleteket nem találtunk.

A bejárás a déli puffer zónában folytattuk. A tárgyi telek közvetlen déli szélén egy repcemező volt, aminek kutatását csak korlátozottan lehetett megvalósítani. A repcétől délre szántó következett. A szántóban és a repcében egy kevésbé intenzív régészeti lelőhelyet találtunk. A dűlőnek nevet adó Medve-Gödör (korábbi nyírvízlapos) keleti oldalán őskori és avar, nyugati oldalán avar jellegű kerámiaanyag kerület elő. A bejárást folytattuk volna még délnek, a Trafóállomás helyén feltárt 96913 azonosító számú, részben feltárt avar és szarmata Kocsora-völgy-dűlő lelőhely felé, de itt is kukoricatarló fedte a felszínt.

A terepbejárás során egy új régészeti lelőhelyet: **Buj – Medve-Gödör-dűlő**, őskori, késő-népvándorláskori lelőhelyet találtunk.

A terepbejárás során 1 zacskó régészeti leletanyagot gyűjtöttünk az új régészeti lelőhelyen.

A vizsgált területet és az azonosított régészeti lelőhelyek ismert kiterjedését a Buj\_I\_villamosenergia\_tarolo\_406567\_2023\_TM01 sz. térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetők el.

### 2.3. AZ ÉRTÉKVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

**A régészeti értékvizsgálat során az alábbi régészeti lelőhelyeket azonosítottuk a vizsgált területen és annak környezetében:**

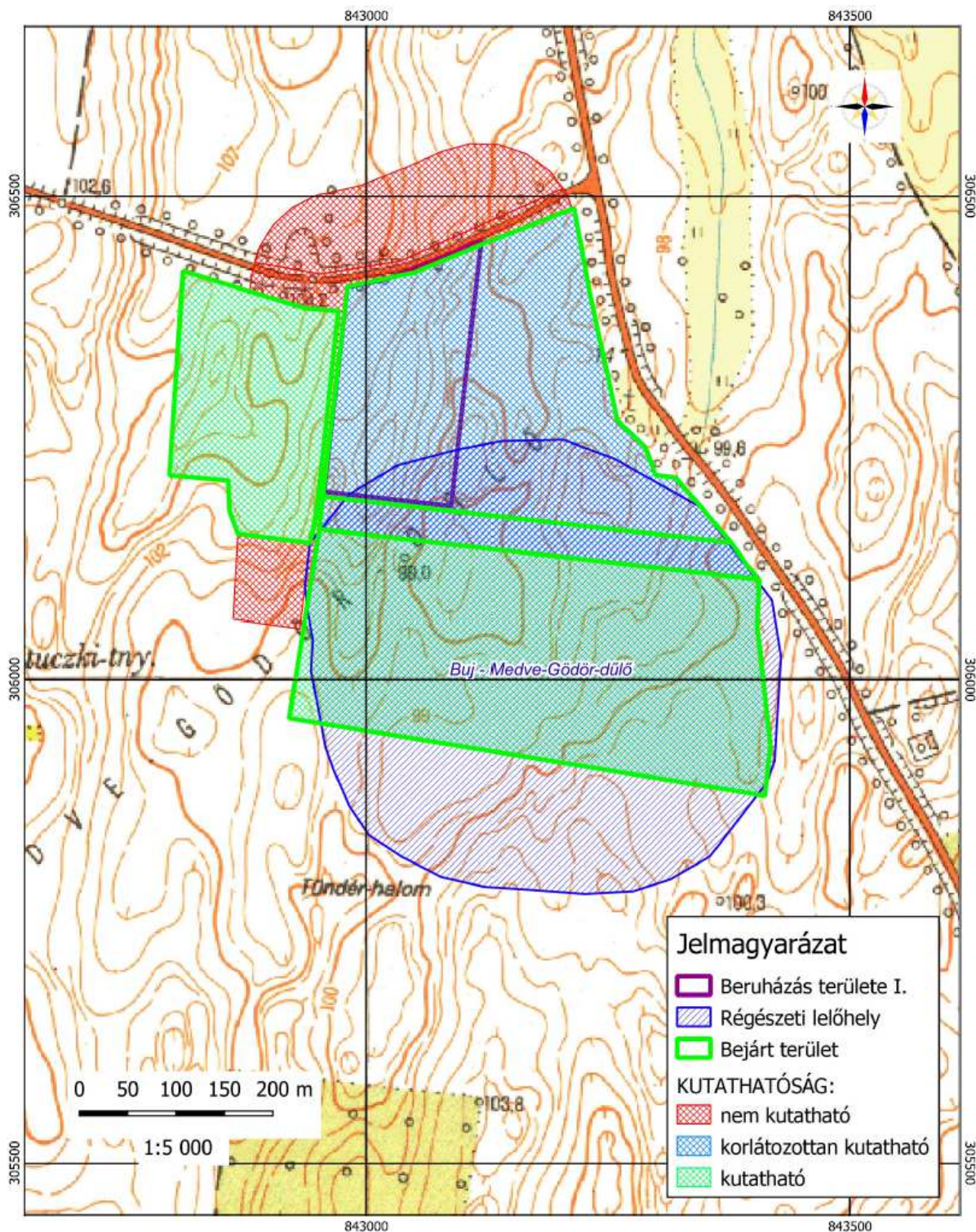
Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
Buj – Medve-Gödör-dűlő	új lelőhely	terepbejárás	felszíni telepjelenség	őskor, késő népvándorlaskor	érintett

A Medve-Gödör-dűlő a korábbiakban régészeti szempontból nem volt kutatva, így az adatgyűjtés során nem is lehetett ismert, nyilvántartott régészeti lelőhelyet találni a közhiteles adatbázisban. Az ERD készítéséhez kapcsolódó terepbejárás során a fenti új régészeti lelőhely került elő a terület déli szélén, illetve déli puffer zónájában. Ugyanakkor a leendő beruházási területet kukoricatarló fedte, így északi irányban a lelőhely területe nem tekinthető pontosnak. További kutatási módszerek – geofizikai felmérésre és próbafeltárássra – van szükség annak tisztázására, hogy tárgyi ingatlanok régészeti szempontból mennyire fedettek.

Az azonosított, illetve vizsgált régészeti lelőhelyek ismert kiterjedését az Buj\_I\_villamosenergia\_tarolo\_406567\_2023\_TM01 sz. térképmellékleteken ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetők el.



Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTTJÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



NEMZETI  
RÉGÉSZETI  
INTÉZET

Buj, villamosenergia tároló I. 035/23 hrsz. (405567)  
Előzetes régészeti dokumentáció  
TM01. térképmelléklet  
A régészeti adatgyűjtés és terepbejárás eredménye, és a terepbejárás kutathatósági viszonyai  
2023  
EOTR térképszelvény: 89-233

„Buj, villamosenergia tároló II. 035/23 hrsz.”

## **2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK**

### **2.1. Adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés**

*A tervezett beruházás helyszíne a Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében Nyíregyházától északra található Buj település külterülete.*

*Buj község az Észak-Alföldi Régióban, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye ÉNy-i részén, az Ibrány-Nagyhalász kistérségben található. Földrajzilag a Nyírség és a Rétköz határán fekszik. Tengerszint feletti magassága 95 és 100 m közé esik. Területe 32,76 km<sup>2</sup>. Belterületén mintegy 900 lakóépület áll, ezekben jelenleg (2011. május) 2360 állandó lakos él, döntő többsége magyar. A 2001-es népszavazáson 2 % vallotta magát romának. Életüket a 2002-es önkormányzati választások óta helyi kisebbségi önkormányzat segíti. A községhez régen kiterjedt tanyavilág tartozott, ma azonban csak Feketehalom, Szántóhalom és Perkedtanya lakott.*

*Természetes vízfolyása nincs, délről és nyugatról viszont a Lónyay-főcsatorna főága keríti. Két betonhid ível át rajta: az egyik a község déli közúti bejárata, a másik (a „Szőlő híd”) nyugat felé a mezőgazdasági területekhez ill. a tanyákhoz biztosít összeköttetést. A községen kívül, de közigazgatási területén található még egy gyalogos híd Feketehalom mellett is.*

*A 3823. sz. közút szeli át nagyjából É-D-i irányba a falut (Kossuth utca – Rákóczi utca), amely kapcsolatot teremt a Tiszával (8 km) és Tokajjal (29 km) északi, és Nyíregyházával (19 km) déli irányban. Szilárd burkolatú út köti össze a községet a kistérségi központtal, Ibránnal is (5 km). A Nyírségi kistáj 95,7 és 163 m közötti tengerszintfeletti magasságú, félig kötött futóhomokkal, lösszel és löszös homokkal fedett hordalékkúpsíkság, amely enyhén észak felé lejt. A felszín középső és déli része alacsony fekvésű, enyhén tagolt, illetve hullámos síkság. Jellemző az északkelet – délnyugati csapású löszös homokövezetek és a 5-25 m-rel magasabb futóhomokövezetek váltakozása. Típusos formái a szélbarázdák, a garmadák, maradékgerincek és északészaknyugat – déldélkeleti irányú elzárt medencéket alkotó egykori folyóvölgyek. Talajai döntően homokon képződtek, a táj területének több mint felét a kovárványos barna erdőtalaj alkotja. Ezen terület különleges formája a „nyírvízlaposok”, melyek egykori medermaradványokban, illetve a homokbarázdák közötti medencékben alakulnak ki.*

*A Rétköz a Tisza szabolcsi szakaszának mélyártere. A Rétköz egykor a Tisza ártere volt, a 19. század közepéig, a folyószabályozások, lecsapolások előtt erdőkkel, tavakkal, rétekkkel, lápokkal, kanyargó vízerekkel szabdaltn kiterjedt lápvidék volt, mintegy 140 ezer holdon. E lápvidék felvette a Nyírség csapadékvizeit is. A falvak a tájegység peremén és a belső szigeteken, homokhátakon, települtek meg, A mélyfekvésű helyeit szinte egész évben víz borította, és az évszázadok alatt e vízzel borított területeken képződött tőzeges talajon zombékos úszólápok, különleges hínárvegetáció alakult ki sajátos növény és állatvilággal. A Rétközt az 1880-as években csapolták le, vizét a Lónyai-főcsatorna vezette el. A környék lakossága ekkor tért át az intenzívebb gabona-, dohány-, káposzta- és burgonyatermelésre. A tájegység legjellemzőbb élőhelyei, az ármentesítés és lecsapolás eredményeként kultúrtájává változtak.*

*A Rétköz az alacsonyabb részekén mind a mai napig igen szép arányban őrzi természeti értékekben gazdag vizes élőhelyeit.*

*A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 200 méter széles övezetében ismert régészeti lelőhelyhez kapcsolódó információt, vagy régészeti lelőhelyre utaló adatot **nem** találtunk.*

*A vizsgált területet a Buj\_II\_villamosenergia\_tarolo\_406568\_2023\_TM01\_01 sz. térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetők el.*

## **2.2. Régészeti terepbejárás**

*A „Buj, villamosenergia tároló I. 035/23 hrsz.” tervezés projekthez kapcsolódó előzetes régészeti dokumentáció készítése során 2023. november 09-én Lukács József régész vezetésével, négy fővel terepbejárást végeztünk, a beruházás által érintett 55.334 m<sup>2</sup> nagyságú területen és annak puffer zónájában.*

*A terepbejárás célja a projekt keretében tervezett beruházás terepbejárása. A beruházás területe Buj belterületétől délre 2250 m-re, a Kótaj felé tartó út nyugati oldalán, a Kótaji Kerítésgyártó Üzemhez tartó kövesúttól délre található, a Buj külterületi 035/23, jelenleg szántó művelési ágú ingatlanon.*

*Az I. és II. tárolót északról kövesút határolja, attól északra zártkerti gyümölcsös található. Keletről a Buj – Kótaj összekötő út található, aminek keleti oldalában lábon álló kukorica volt még.*

*A tárgyi projektterületet kukoricatarló fedte, ahol alig lehetett terepbejárási módszerekkel kutatni. Ezért a bejárást kiterjesztettük nyugati irányba, ahol egy nagyobb, szántott, homokos dombhát húzódik. A háton régészeti leleteket nem találtunk.*

*A bejárás a déli puffer zónában folytattuk. A tárgyi telek közvetlen déli szélén egy repcemező volt, aminek kutatását csak korlátozottan lehetett megvalósítani. A repcétől délre szántó következett. A szántóban és a repcében egy kevésbé intenzív régészeti lelőhelyet találtunk. A dűlőnek nevet adó Medve-Gödör (korábbi nyírvízlapos) keleti oldalán őskori és avar, nyugati oldalán avar jellegű kerámiaanyag kerület elő. A bejárást folytattuk volna még délnek, a Trafóállomás helyén feltárt 96913 azonosító számú, részben feltárt avar és szarmata Kocsoravölgy-dűlő lelőhely felé, de itt is kukoricatarló fedte a felszínt.*

*A terepbejárás során egy új régészeti lelőhelyet: **Buj – Medve-Gödör-dűlő**, őskori, késő-népvándorláskori lelőhelyet találtunk.*

*A terepbejárás során 1 zacskó régészeti leletanyagot gyűjtöttünk az új régészeti lelőhelyen.*

*A vizsgált területet és az azonosított régészeti lelőhelyek ismert kiterjedését a Buj\_II\_villamosenergia\_tarolo\_406568\_2023\_TM01 sz. térképmellékleten ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetők el.*

### 2.3. AZ ÉRTÉKVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

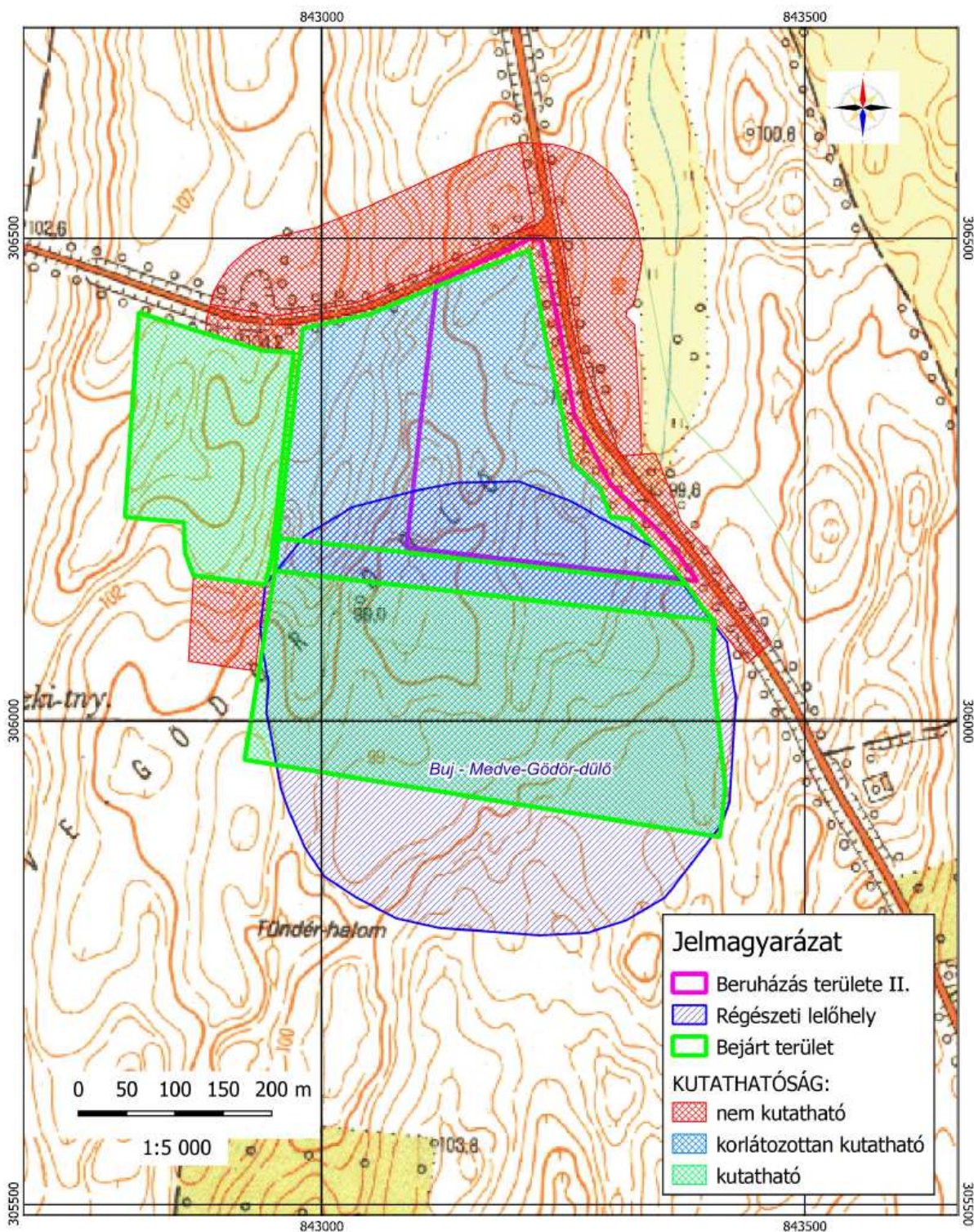
**A régészeti értékvizsgálat során az alábbi régészeti lelőhelyeket azonosítottuk a vizsgált területen és annak környezetében:**

<b>Név:</b>	<b>Nyilvántartási szám:</b>	<b>Információ forrása:</b>	<b>Lelőhely jellege:</b>	<b>Lelőhely kora:</b>	<b>Pozíciója:</b>
<i>Buj – Medve-Gödör-dűlő</i>	<b>új lelőhely</b>	<i>terepbejárás</i>	<i>felszíni telepjelenség</i>	<i>őskor, késő népvándorlaskor</i>	<i>érintett</i>

*A Medve-Gödör-dűlő a korábbiakban régészeti szempontból nem volt kutatva, így az adatgyűjtés során nem is lehetett ismert, nyilvántartott régészeti lelőhelyet találni a közhiteles adatbázisban. Az ERD készítéséhez kapcsolódó terepbejárás során a fenti új régészeti lelőhely került elő a terület déli szélén, illetve déli puffer zónájában. Ugyanakkor a leendő beruházási területet kukoricatarló fedte, így északi irányban a lelőhely területe nem tekinthető pontosnak. További kutatási módszerek – geofizikai felmérésre és próbafeltárássra – van szükség annak tisztázására, hogy tárgyi ingatlanok régészeti szempontból mennyire fedettek.*

*Az azonosított, illetve vizsgált régészeti lelőhelyek ismert kiterjedését az Buj\_II\_villamosenergia\_tarolo\_406568\_2023\_TM01 sz. térképmelléleteken ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetőek el.*

Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTTJÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



NEMZETI  
RÉGÉSZETI  
INTÉZET

Buj, villamosenergia tároló II. 035/23 hrsz. (406568)  
Előzetes régészeti dokumentáció  
TM01. térképmelléklet  
A régészeti adatgyűjtés és terepbejárás eredménye és a terepbejárás kutathatósági viszonyai  
2023  
EOTR térképszelvény: 89-233

Az Előzetes régészeti dokumentációkat, a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézet – Lukács József régész készítette 2024. március 28-án. Idézet a dokumentációkból:

#### **2.4. Próbafeltárás**

*A tervezett beruházás területén 2024. február 26-án Pintye Gábor régész vezetésével elkezdtük a régészeti próbafeltárás kutatóárkainak megnyitását, amellyel 2024. március 18-ra készültünk el.*

*A próbafeltárás a Buj, villamosenergia tároló II. 035/23 hrsz. projekttel egyidőben zajlott, mivel a két ERD területe egymás mellett helyezkedett el. A két projekt területén összesen 37 db szondaárok került kijelölésre, 3700 m<sup>2</sup> összterületen. A megrendelő kérése volt, hogy március végéig adjunk neki át a Feltérési projekttervet. Ezért első körben az árkok gépi megnyitása, felmérése, foltdokumentációja készült el. Ez alapján lehetővé vált a dokumentáció elkészítése, azonban a régészeti bontómunka csak 2024. március 19-től indulhatott így el mindkét projektelelem területén. Jelen pontban a régészeti foltdokumentáció alapján készült leírást kivonatoljuk.*

**Buj, villamosenergia tároló I. 035/23 hrsz.”** beruházás területére 14 db szonda (1-14. számú) esett, 1400 m<sup>2</sup> területtel.

- 1. szonda: A beruházás északi szélén, ÉK-DNy irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 60-120 cm között váltakozik, ÉK-i irányban mélyül. Két objektumot lehetett benne megfigyelni: az ÉK-i végében egy bizonytalan gödröt (szám nélkül), míg a DNY-i harmadában egy É-D irányú árkot (STR-46). A szonda régészetileg pozitív.*
- 2. szonda: Az 1 szondától délre kb. 25 m-re DK-ÉNy irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 50-110 cm között váltakozik, DK-i irányban mélyül. ÉK-i felében két gödörfoltot (STR-47 és 48) sikerült megfigyelni. Volt továbbá két valószínűleg újkori jelenség is, amelyet ez miatt nem láttak el számmal. A szonda régészetileg pozitív.*
- 3. szonda: A tárgyi beruházás, az I. tároló keleti szélén, É-D irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok, nagyjából az 1. és a 2. szondaárok között. Átlagos mélysége 110 cm, nagy eltérések nincsenek benne. Északi részén található benne egy számmal nem rendelkező gödör. A szonda régészetileg pozitív.*
- 4. szonda: A 2. szondával párhuzamos, attól délre található DK-ÉNy irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 50-80 cm között váltakozik, DK-i irányban mélyül. Nincs benne beásás, csak a mélyszántás ekenyomait találták benne. A szondát régészetileg negatívnak vettük.*
- 5. szonda: A 3. szondától délre, a 2. és 4. szondától keletre található DK-ÉNy irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 120 cm. A szonda nagyobb része pozitív, az STR74, 75 és 79 régészeti jelenségek találhatóak itt. A szonda régészetileg pozitív.*
- 6. szonda: A 4. szonda kvázi keleti meghosszabbításában található DK-ÉNy irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 60-110 cm között váltakozik, DK-i végében található egy szám nélküli gödörfolt. A szonda régészetileg pozitív.*
- 7. szonda: Az I. telep középső részén, annak nyugati oldalában ÉK-DNy irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 60-80 cm között váltakozik, DNY-i irányban mélyül. A szonda ÉK-i végében egy valószínűsíthető régészeti korúház foltja jelentkezett STR-50 számmal. Nem bontottak rá. A szonda régészetileg pozitív.*
- 8. szonda: Az I. telep középső részén, annak keleti oldalában ÉNy-DK irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 30-60 cm között váltakozik, DK-i irányban enyhén*

mélyül. Bár a szondában van 5 db folt, az előzetes vizsgálatok alapján az itt a '60-as években elbontott tanyákhoz tartoznak. A szondát régészetileg negatívnak vettük.

9. szonda: Az I. telep déli felének északi részén, annak nyugati oldalában található ÉK-DNy irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 50-80 cm között váltakozik, DNy-i irányban mélyül. A szondában 11 gödör-, és árokfolt volt, amelyek az STR 27-37. számokat kapták. A szonda nagy valószínűséggel régészetileg pozitív, bár nem zárható ki, hogy néhány objektum az itt álló tanyákhoz tartozhatott.
10. szonda: A 9. szondától keletre található ÉNy-DK irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 50-70 cm között váltakozik, DK-i irányban enyhén mélyül. A szondában az STR-39-42 gödörfoltok találhatóak, amelyek közül az STR-41 számú biztosan régészeti korú. A szonda régészetileg pozitív.
11. szonda: A 10. szondától keletre található ÉNy-DK irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 50-110 cm között váltakozik, DK-i irányban erősen lemélyül. A szonda ezen végén egy eltemetett tó-, vagy meder lehetett, a föld itt erősen agyagosra vált. A legmélyebb, DK-i végében található egy szám nélküli gödör, ami talán kút lehetett. Kora kérdéses.
12. szonda: Az I. tárolótelek DNY-i sarkában található ÉNy-DK irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 50-80 cm között váltakozik, DK-i irányban enyhén mélyül. A szonda északi végében található az STR-25 gödör. A szonda régészetileg pozitív.
13. szonda: Az I. tárolótelep déli végében, a 12. szondától keletre található ÉNy-DK irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 70-200 cm között váltakozik, DK-i irányban erősen lemélyül. A szonda északi harmadában egy árok figyelhető meg, amely az STR-24 számot kapta. A szonda feltételezhetően régészetileg pozitív.
14. szonda: Az I. tárolótelep DK-i sarkában, a 13. szondától keletre található ÉNy-DK irányú 2 m x 50 m nagyságú szondaárok. Mélysége 100-160 cm között váltakozik. A szonda két vége sekély, még középső része mélyed le -160 cm-ig. A szonda északi végében egy leégett földbeásott ház, vagy annak kemencéjét vágta ketté a gép. (STR-22). A jelenség az altalaj feletti humuszrétegben volt, az objektum alja ért csak le az altalajig. A szonda régészetileg pozitív.

A szondaárkokban lévő jelenségek bontása az ERD megírásának időpontjában folyamatban van. Az eddigi tapasztalatok alapján a jelenségek kevés leletanyagot szolgáltatnak. Az előkerült leletanyag alapján késő-császárkori és őskori településrész található a telep területén.

Továbbá megfigyelhető a '60-as években itt elbontott tanyák szemetesgödrei is.

A próbafeltárás eredményei alapján az új régészeti lelőhely **Buj- Medve-Gödör- dűlő** lelőhely kiterjedését a melléklet térkép szerint északi irányban nagy mértékben módosítottuk. (A terepbejárás során a kukoricatarló fedettsége miatt itt nem lehetett meglátni a felszínen lévő régészeti leleteket.

A próbafeltárás alkalmazásával reprezentatív módon kutatott területeket, a próbafeltárás eredményeit és a régészeti lelőhelyek módosított kiterjedését a TM02. sz. térképmellékleten ábrázoltuk.

## **2.5. Az értékvizsgálat eredményének összefoglalása**

**A régészeti értékvizsgálat során az alábbi régészeti lelőhelyeket azonosítottuk a vizsgált területen és annak környezetében:**

<b>Név:</b>	<b>Nyilvántartási szám:</b>	<b>Információ forrása:</b>	<b>Lelőhely jellege:</b>	<b>Lelőhely kora:</b>	<b>Pozíciója :</b>
Buj – Medve-Gödör-dűlő	<b>új lelőhely</b>	terepbejárás, geofizikai felmérés, próbafeltárás	felszíni telepjelenség	őskor, késő népvándorlás kor	érintett

A Medve-Gödör-dűlő a korábbiakban régészeti szempontból nem volt kutatva, így az adatgyűjtés során nem is lehetett ismert, nyilvántartott régészeti lelőhelyet találni a közhiteles adatbázisban. Az ERD készítéséhez kapcsolódó terepbejárás során a fenti új régészeti lelőhely került elő a terület déli szélén, illetve déli puffer zónájában. Ugyanakkor a leendő beruházási területet kukoricatarló fedte, így északi irányban a lelőhely területe nem tekinthető pontosnak. A műszeres felmérés hatékonyságát nagyon lerontotta, hogy a 20 szd. első felében a területen tanyák álltak, amelyeket a '60-as években elbontanak. A föld alatti szemetesgödrök, a planírozott anyag „elfedte” a mérési képet.

A próbafeltárás során megnyitott 14 db kutatóárok ugyanakkor bizonyította, hogy az új lelőhely érinti a beruházási területet.

Az azonosított, illetve vizsgált régészeti lelőhelyek ismert kiterjedését a TM01-03 sz. térképmelléleteken ábrázoltuk, a térinformatikai állományok a digitális melléklet „Terinformatika” mappájában érhetőek el.



## 2. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Buj község külterületén a közigazgatási határ, a 038 hrsz-ú út, a 037/5 hrsz-ú út, 035/11 hrsz-ú út, 071 hrsz-ú út és a 2823 sz. út, valamint a 035/27 hrsz-ú út által közre zárt tömbben	Különleges beépítésre szánt építési övezet kialakítása, mg. általános övezetből, hálózatkiegészítő energiatároló akkumulátortelep területének biztosítása céljából és adattári erdő megjelenítése.	- szántó (Sz3, Sz5, Sz6)	- Általános mezőgazdasági terület (Má)	14,73	54,50	- Különleges beépítésre szánt terület építési övezete – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kme) Gazdasági erdő terület övezete (Eg)	8,72 6,01	19,18 54,09	A terület határán fásítás kialakításának rögzítése.	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: A terület határán, a működést kiszolgáló út helyezkedik el, így az nem változik.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Megkutatott, régészeti örökség által érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A tervezési területen belül, sem annak közvetlen környezetében természetvédelmi területek (NATURA2000, ökológiai hálózati elemek) nem találhatóak.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A tájhasználat megváltozik, a tájszerkezet kis mértékben átalakul.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik. A minőségi osztálya Sz3, Sz5 és Sz6.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Új infrastrukturális kapacitás jön létre a beruházás során.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítás során az aktív és passzív zöldfelületek, valamint a rendeltetés jellege miatt a jelenlegi mezőgazdasági felhasználást túlhaladó negatív hatások léphetnek fel.</p>				

### **3. Településszerkezeti módosítások**

#### **Buj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 150/2024. (VII.17.) határozata**

#### **Buj Község módosított Településszerkezeti tervének és a település szerkezeti terv leírás módosításának jóváhagyásáról**

##### **A Képviselő-testület**

1. A község közigazgatási területére az URBAN Linea Kft. által T-24/2023. munkaszámon készített T-1m rajzszámú módosított településszerkezeti tervet megtárgyalta és a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.
2. A 29/2006 (V. 24.) számú határozattal elfogadott, Buj Község Településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírása kiegészül az 1/A ponttal: „Településszerkezeti tervlap megállapítása a T-24/2023 munkaszámú, T-1m jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

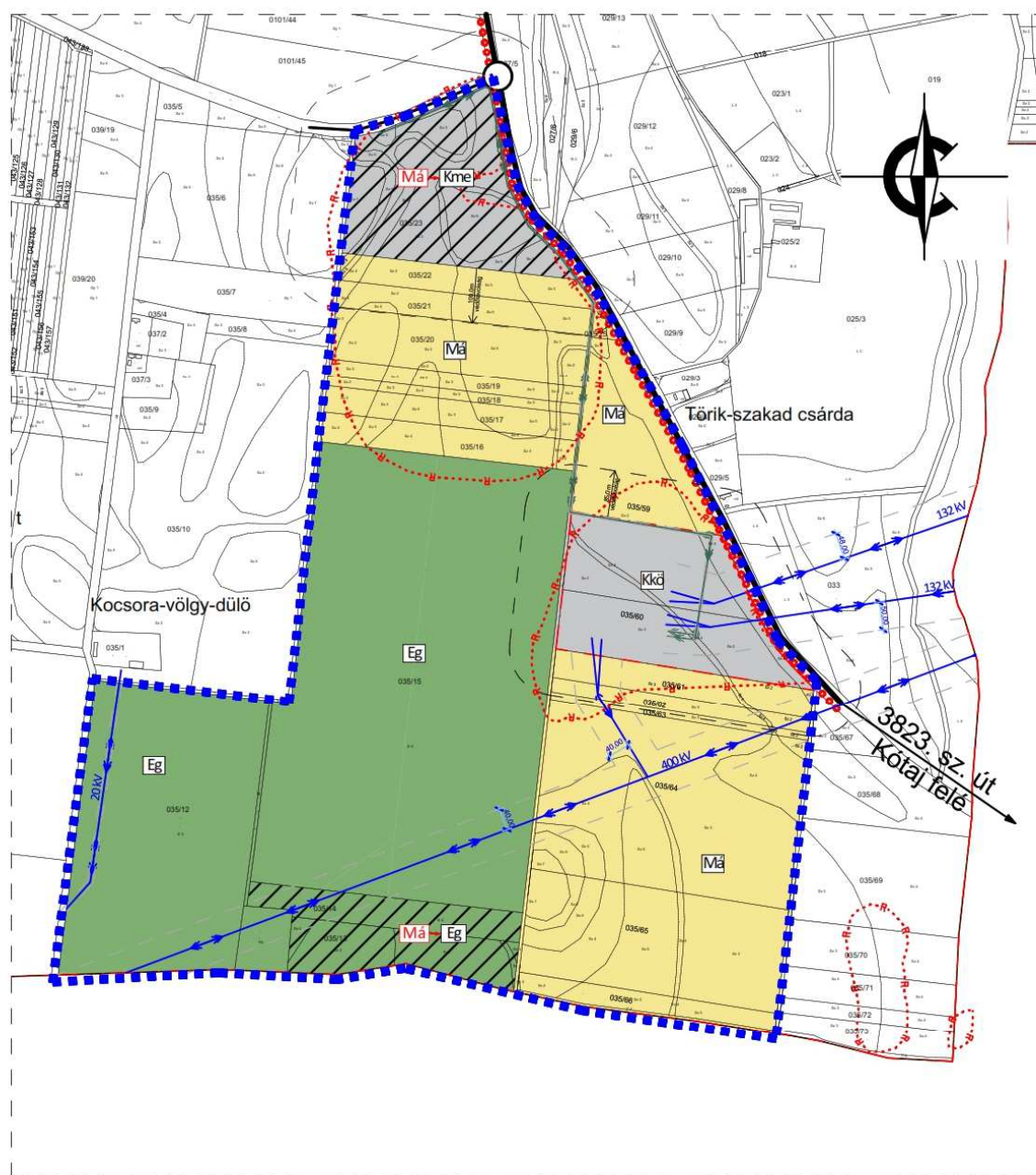
Barta Miklós Ferenc  
polgármester

Dr. Németh Károly  
jegyző

# BUJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Településszerkezeti terv - Részlet

M=1:10 000



### Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

- Különleges terület
  - közmű szolgáltatói terület (Kkō)
  - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület építési övezete (Kme)

Beépítésre nem szánt területek

- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Általános mezőgazdasági terület (Mā)
- Funkciójában megváltozó területfelhasználási egység

- Közigazgatási határvonal
- Beépített és beépítésre szánt terület határvonala
- Régészeti lelőhely
- Elektromos átviteli vezeték
- 132 kV-os földkábel vezetékpár és védőtávolsága (1,60 m-1,60m)
- Külsőterületen országos mellékút  
Belsőterületen gyűjtőút
- Jelentősebb összekötő és mg. út
- Kerékpárút
- Jelentősebb szintbeni csomópont
- Tervezési terület határa

BUJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 150/2024. (VII.17.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATÁVAL MÓDOSÍTÓ

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző



Urban Linea  
Tervező, Szolgáltató Kft.  
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.  
Tel.: 06-20/437-2146.  
eml: labbanca.a@gmail.com

MEGRENDELŐ:	BUJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4483 Buj, Rákóczi út 1.	MUNKASZÁM:	T - 24/2023
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	BUJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM:	2024.07.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET	TERVFAJTA:	szerkezeti terv
TERVEZŐ - TT-15-0378:	 Labbancaz András	MÉRETARÁNY:	M=1:10 000
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	 Labbancaz András	RAJZSZÁM:	T-1m

#### 4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz az energiaközmű (elektromos) területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

##### 4.1 Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben nem befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Buj község önkormányzata képviselő-testületének 13/2017. (XII.28.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

##### 4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<b>12.§ (1)</b> Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A tervezett terület a Kótaj/Buj közigazgatási határhoz cca. 780,0 méterre kezdődik.
<b>(2)</b> Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor nem került igénybevételre sem zöldterület, sem erdőterület.

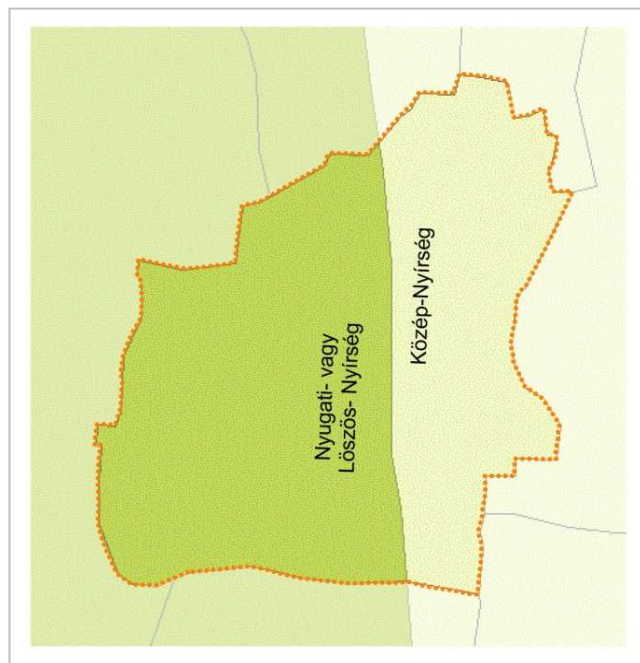
Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

<p><b>(3)</b> A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha</p> <p><b>a)</b> az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy</p>	<p>A község külterületén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt területek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- déli gazdasági terület a meglévő majorsági terület bővítője, tervezett energetikai fejlesztés célterülete;</li> <li>- délnyugati gazdasági terület majorsági terület (művelési ágában is);</li> <li>- északi gazdasági terület a közigazgatási határhoz csatlakozóan a tulajdonosi tervek alapján tervezett fejlesztés célterülete;</li> <li>- keleti lakóterület kiterjedése (cca. 3,5ha) nem éri el az újonnan tervezett terület méretét.</li> </ul>
<p><b>b)</b> az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területe növekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.</p>	<p>Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges besorolású.</p> <p>A módosítás során:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>+8,72ha új beépítésre szánt terület alakul ki</b> beépítésre nem szánt területekből;</li> <li>- <b>+6,01ha új erdőterület jön létre a területtől nem messze, de nem csatlakozva közvetlenül.</b></li> </ul> <p>Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 25%-os zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: <b>2,18ha</b> <b>A 6,01 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (2,18ha) ezért a feltétel teljesül.</b></p>
<p><b>(4)</b> A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.</p>	<p>Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egy időben zöldterület nem kerül kijelölésre.</p>
<p><b>13. § (1)</b> Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>
<p><b>(2)</b> Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>

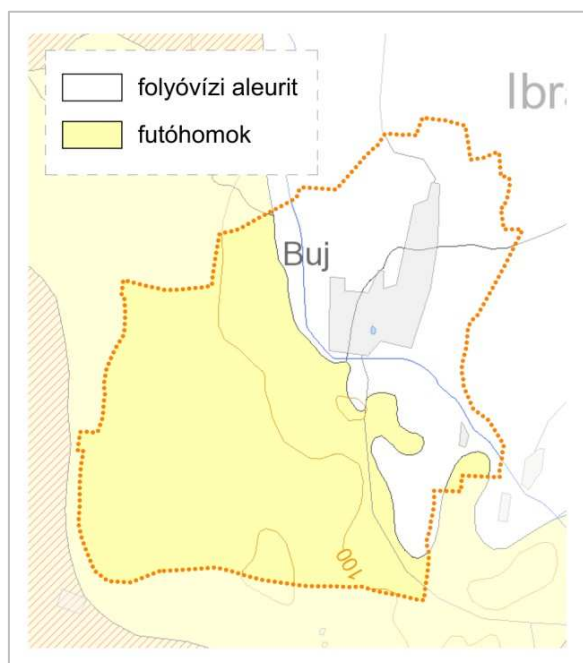
### 4.3. Tájrendezési munkarész

#### Természeti adottságok

Buj község Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében található, 'Magyarország kistájainak katasztere' alapján a Közép-Nyírség és a Nyugati-vagy Lössös-Nyírség kistájak találkozásánál.



#### Domborzat, földtani-és talajtani adottságok:



Felszíni földtan (map.mbfisz.gov.hu/ alapján)

A terület 95 és 100 m közötti tszf-i magasságú, félig kötött futóhomokkal, lösszel és löszös homokkal fedett, enyhén hullámos hordalékkúpsíkság. A változatos felszínű alaphegység feltételezett anyaga szenon-paleogén flis. A felszíneket borító üledékek fiatal korúak, a pleisztocén legvégéhez kapcsolhatók. A két kistájon belül, főként homok talajképző kőzeten megtalálható a kovárányos barna erdőtalaj, futóhomok talaj, humuszos homoktalaj, réti csernozjom talaj, meszes réti talaj, lápos réti talaj. A szikes talajvízű területeken kialakult szikes talajok összterülete <1%, amelyet két szikes talajtípus, a szoloncsák és a szolonyeces réti talaj alkot.

#### Éghajlat:

Mérsékelt meleg, száraz éghajlatú terület.

Az évi napfényes órák száma 1850-1900 körül alakul. Nyáron 750-780, télen 170-175 óra a napfénytartam. Az évi középhőmérséklet 9,4-9,7°C, a vegetációs időszak 16,6-16,9 °C. Az évi legmagasabb hőmérsékletek átlaga 34,0-35°C

közötti. Az abszolút minimumok átlaga  $-17\text{ }^{\circ}\text{C}$ . A csapadék évi összegé 530 mm körüli. Sorrendben az ÉK-i, a DNy-i és az É-i a leggyakoribb szélirány, az átlagos szélsébség megközelíti a 3 m/s értéket.

#### Vizek:

A településnek természetes vízfolyása nincs, jellemzően vízhiányos terület. A belterület DNy-ról a Lónyay-főcsatorna főága határolja. Két betonhíd ível át rajta: az egyik a község déli közúti bejárata, a másik (a „Szőlő híd”) nyugat felé a mezőgazdasági területekhez ill. a tanyákhoz biztosít összeköttetést, ezen kívül megtalálható még egy gyalogos híd Feketehalom mellett. A vízfolyások jelentékenyebb vízhozamokat csak a tavaszi hóolvadás és a nyári nagy záporok alkalmával vezetnek.

A településhez két állóvíz tartozik. Délen a közterületen fekvő és 2010-ben rendbe hozott Sirinya (természetes, lefolyástalan vízgyűjtő), melyhez sétány és apró játszótér is tartozik, északon pedig a magánkézben lévő, sporthorgászati céllal ásott Kotesz-tó.

A „talajvíz” kb. 4-6 m közötti. Mennyisége jelentéktelen. Kémiai jellege főleg kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos. A keménysége  $15-25\text{ nk}^{\circ}$  közötti, Nyírtelek körül megy  $25\text{ nk}^{\circ}$  fölé. A szulfáttartalom  $60-300\text{ mg/1}$  között van. A rétegvíz mennyisége nem jelentős. Az artézi kutak száma kicsi, a mélységük átlagosan 100 m feletti. Vízhőzámuk változatos, de általában mérsékelt. A nagy vastartalom gyakran előfordul.

#### Növényzet

A táj túlnyomórészt mezőgazdaságilag művelt potenciális erdőterület. Az évszázados használat során szinte teljesen eltűnt lomboserdők mellett a legszárazabb buckahátak nyílt gyepi vegetációja, valamint a mélyedések lápmedencéinek és vízhatású völgyeinek, és a táj nyugati felében jellemző szikesek növényzete ősfolytonos. Erdei kevés kivétellel ültetvényszerűek (akác). A ritkán lakott területekre jellemző parlagokon a száraz és üde gyepek regenerációja korlátozott. A táj északi határára a szabályozásokig a Tisza öntésterülete volt, növényzete a Rétközéhez hasonló.

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. Erdeiben az alföldi erdők fajai mellett fontosak a hegyvidéki elemek (ujjas keltike – *Corydalis solida*, fehér perjeszittyó – *Luzula luzuloides*), az erdőssztyepp-elemek (magyar nőszirm – *Iris aphylla subsp. hungarica*) ritkák. Mocsár- és lápréteken jellemző a pompás kosbor (*Orchis elegans*), kiemelt fontosságú a réti angyalgyökér (*Angelica palustris*), fehér zászpa (*Veratrum album*), szibériai nőszirm (*Iris sibirica*). Savanyú homokgyepjein kiemelendő a magyar kököröcsin (*Pulsatilla flavescens*) és a balti szegfű (*Dianthus arenarius subsp. borussicus*).

#### Gyakori élőhelyek:

- Mocsárrétek (D34)
- Jellegtelen üde gyepek (OB)
- Jellegtelen száraz-félszáraz gyepek (OC)

#### Közepesen gyakori élőhelyek:

- Nem zsombékoló magassárrétek (B5)
- Lápi zsombékosok, zsombék-semlyék komplexek (B4)
- Nem tűzgeképző nádasok, gyékényesek és tavikákások (B1a)

- Jellegtelen, fátlan vizes élőhelyek (OA)
- Üde és nedves cserjések (P2a)
- Fűzlápok (J1a)
- Szikes rétek (F2)
- Üde mészpázsitos szikfokok (F4)
- Zsiókás, kötő kákás és nádas szikes vizű mocsarak (B6)
- Nyílt homokpusztagyeppek (G1)
- Őshonos fajú facsoportok, fasorok, erdősávok (RA)
- Őshonos fafajú puhafás jellegtelen vagy pionír erdők (RB)

Ritka élőhelyek:

- Alföldi zárt kocsányos tölgyesek (L5)
- Gyertyános-kocsányos tölgyesek (K1a)
- Nyílt homoki tölgyesek (M4)
- Keményfás ártéri erdők (J6)
- Őshonos fafajú keményfás jellegtelen erdők (RC)
- Kékperjés rétek (D2)
- Patakparti és lápi magaskórósok (D5)
- Ártéri és mocsári magaskórósok, árnyas-nyirkos szegélynövényzet (D6)
- Ürmöspuszták (F1a)
- Cickóros puszták (F1b)
- Padkás szikesek, szikes tavak iszap- és vakszik növényzete (F5)
- Úszólápok, tőzeges nádasok és télisásosok (B1b)
- Harmatkásás, békabuzogányos, pántlikafüves mocsári-vízparti növényzet (B2)
- Vízparti virágkákás, csetkákás, vízi hídőrös, mételykórós mocsarak (B3)
- Álló- és lassan áramló vizek hínárnövényzete (Ac)
- Lápi hínár (A24)
- Szikes tavak hínárnövényzete (A5)
- Nedves felszínek természetes pionír növényzete (I1)
- Homoki sztyeprétek (H5b)
- Lössgyepek, kötött talajú sztyeprétek (H5a)
- Fás legelők, fás kaszálók, legelőerdők, gesztenyeligetek (P45)

Fajsám: 600-800; védett fajok száma: 40-60; özőnfajok: zöld juhar (*Acer negundo*), bálványfa (*Ailanthus altissima*), gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), tájidegen őszirózsa-fajok (*Aster spp.*), amerikai kőrís (*Fraxinus pennsylvanica*), kisvirágú nebáncsvirág (*Impatiens parviflora*), amerikai alkörmös (*Phytolacca americana*), kései meggy (*Prunus serotina*), japánkeserűfű-fajok (*Reynoutria spp.*), akác (*Robinia pseudoacacia*), aranyvessző-fajok (*Solidago spp.*).

### Tájtörténeti vizsgálat

A település neve első ízben 1327-ben tűnt fel, valószínűleg várispánsági birtok lehetett. A XIV. században birtokos Buji család köznemesi állapota is ezt a feltevést erősíti meg. A család tagjai a nemesi megye tisztviselői között gyakran szerepeltek.

A jobbágyfelszabadítás táján tipikus nemesi közbirtokossági falu: 25 földesura volt, lakói száma 1728 volt, az úrbéres jobbágyok telki járandósága azonban csak 510 hod szántó és rét;



a 6000 holdnyi határ többi részét a nemesi közbirtokosok használták. 1870-ben 363 háza és 2300 lakója volt 5461 kat. holdnyi határán; 1900-ban 415 házban 2514 lélek lakott.

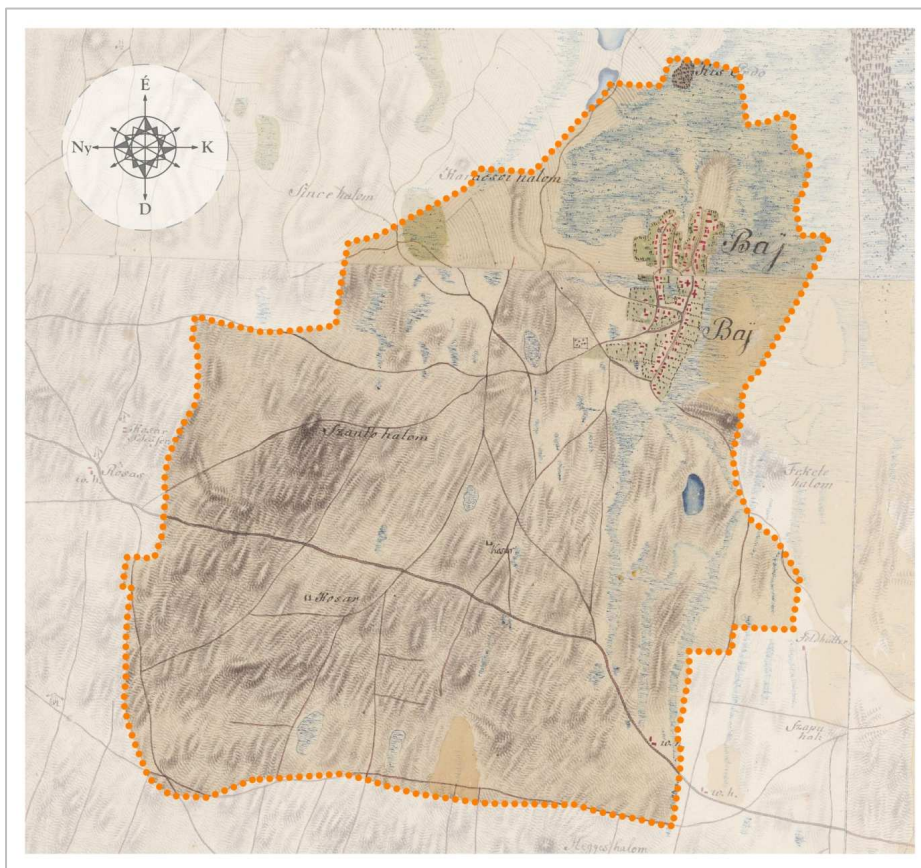
A valaha zsákfalu mocsaras terület kiemelkedésén, avatatlan szemek előtt rejtve élte védett életét. Bejárata sokáig csak dél felől nyílt – egy durván 2-2,5 km-es dűlőút, ami a mai almatárolói útnál álló keresztnél ágazott le a Szatmár – Kassa postaútról. Ezen az úton, az elágazástól délre, Keresztúr (ma Kótaj) felé állt egy pihenő-lóváltó poszt, a Török – Szakad csárda. Neve Jókai Mór Egy magyar nábob című regényében maradt fenn.

Az 1882-ben elkészül Lónyay-főcsatorna – bár elsősorban a Nyírség vizeinek elvezetésére készült – sokat javított a környék közlekedésén is. Ekkoriban nyílt kapcsolat nyugat (Tokaj) és észak (Kassa) felé. Az észak útirányt hirdette a mai Petőfi utca eredeti neve: Kassai út is.

Buj világgal való összeköttetését a Nyírvidéki Regionális Kisvasút oldotta meg. Különösen amiatt, hogy a Nyíregyháza és Dombrád között 1905-ben megnyitott vonalon a teherforgalom mellé 1906-ban már a személyszállítás is megindult. Amikor pedig 1930-ban elkészült a balsai Tisza-híd, a kisvonattal Sátoraljaújhelyig is el lehetett jutni.

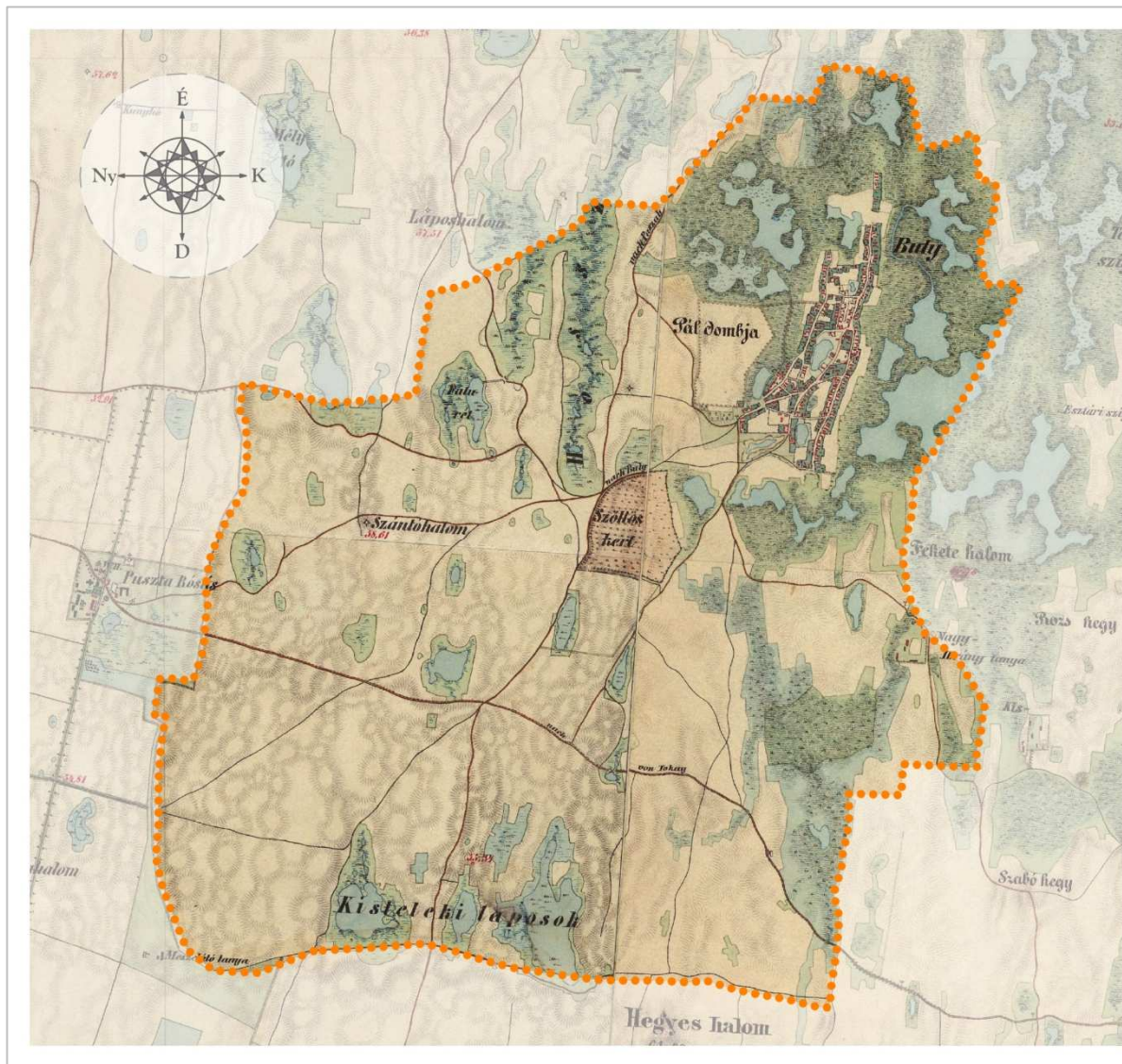
Évszázados elzártága megvédte a községet nagyobb pusztító hadi dúlásoktól, de nem mentette meg a járványoktól. A XVII. század elején egy pestisjárvány annyira meggritkította a lakosságot, hogy a földesuraknak csak betelepítéssel sikerült megmenteniük a települést. Ekkor kerültek Bujra az 1720-as években a ruszinok, és innentől a községet ruszin lakosúként említik az összeírások. A betelepülők a magyar környezetben fokozatosan elmagyarosodtak (egy 1930-as összeírás szerint a majd' 3 és fél ezres falu minden lakója magyar anyanyelvűnek vallotta magát), emléküket ma az Oroszveg elnevezés (Vasvári Pál utca) őrzi.

A település tájhasználatának alakulását nyomon követhetjük az első-, második-, harmadik katonai felméréseken.



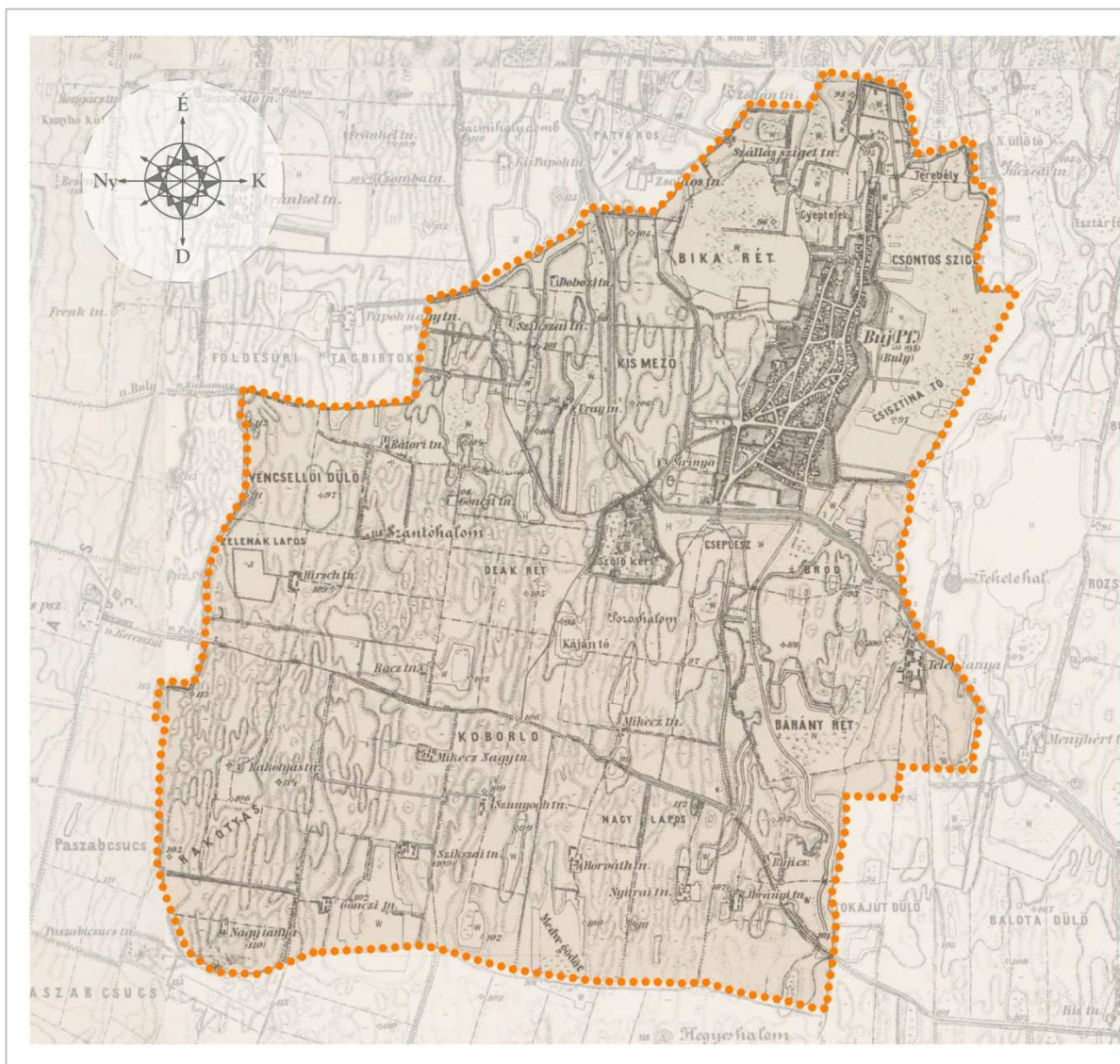
I. katonai felmérés (1763-1785) – (maps.arcanum.com alapján)

Az I. katonai felmérésen látható, hogy a településen a síkvidéki gyepgazdálkodás volt az uralkodó művelési ág. A beépített terület D-i és Ny-i irányból megközelíthető zsákfalu. A lakóépületeket viszonylag nagy kiterjedésű kertek szegélyezik. Főként a település ÉK-i részén jelöl a térkép nagyobb, összefüggő, vízjárta, mocsaras területeket. A település egészét átszövő, sűrű úthálózat mellett a nyírségre jellemző homokbuckák és gémeskutak jele szintén felfedezhető a térképszelvényen.



II. katonai felmérés (1806-1869) - (maps.arcanum.com alapján)

A II. katonai felmérésen pontosabb ábrázolás látható az időszakos vízborításokról, amelyek többsége a beépített lakóterület közelében helyezkedik el, illetve a D-i határ mentén (Kisteleki láposok). Az utak nyomvonalai nagyjából változatlanok maradtak. A település központi részén, a főbb útvonalak találkozásánál megjelenik egy nagyobb kiterjedésű szőlőültetvény (Szöllős kert). A település K-i határában pedig újabb beépített terület jelenik meg Nagy-Ibrány tanya felirattal.

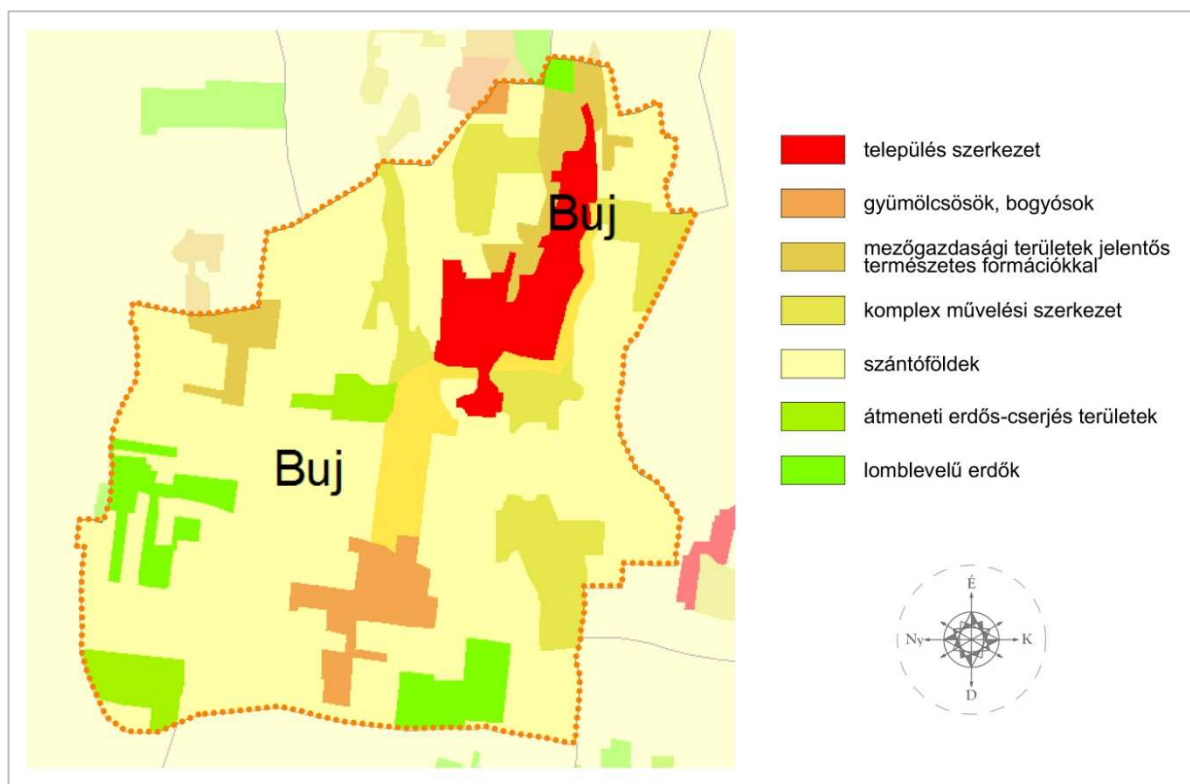


III. katonai felmérés (1869-1887) - (maps.arcanum.com alapján)

A III. katonai felmérésen az eddigiekhez képest számos tájhasználati változás felfedezhető. Az úthálózat bővítésének köszönhetően ekkor már az É-i irányból is megközelíthető a lakóterület. A Lónyay-főcsatorna kiépítésével elkezdődött a Nyírség vizeinek elvezetésére és a monokultúrás szántóföldi növénytermesztés térhódítása. A beépített területek kiterjedése nagyjából változatlan. Az utakat és vízfolyásokat számos helyen fasorok szegélyezték, amelyek egykor karakteres tájlemek lehettek.

A vasútvonal megépülését követően a lakóterületek Ny-i irányú bővítésére került sor. Napjainkban már egyértelműen a szántóföldi növénytermesztés az uralkodó művelési ág.

## Tájhasználat értékelése



CORINE Felszínborítottság 2018 (gis.teir.hu alapján)

Buj településen az erdőgazdálkodás sosem tartozott a legszámottevőbb művelési ágak közé. Napjainkban is csupán 1-2 kisebb összefüggő erdőfolt található a település peremterületein, ezek nagy része ültetvényként jelenik meg.

A természeti adottságoknak megfelelően a szántóföldi természetis tekinthető uralkodó művelési ágnak (a település közigazgatási területének kb. 43%-a). A szántókon szántóföldi növénytermesztés (búza, árpa) és takarmánynövény termesztés (kukorica, napraforgó) egyaránt folyik.

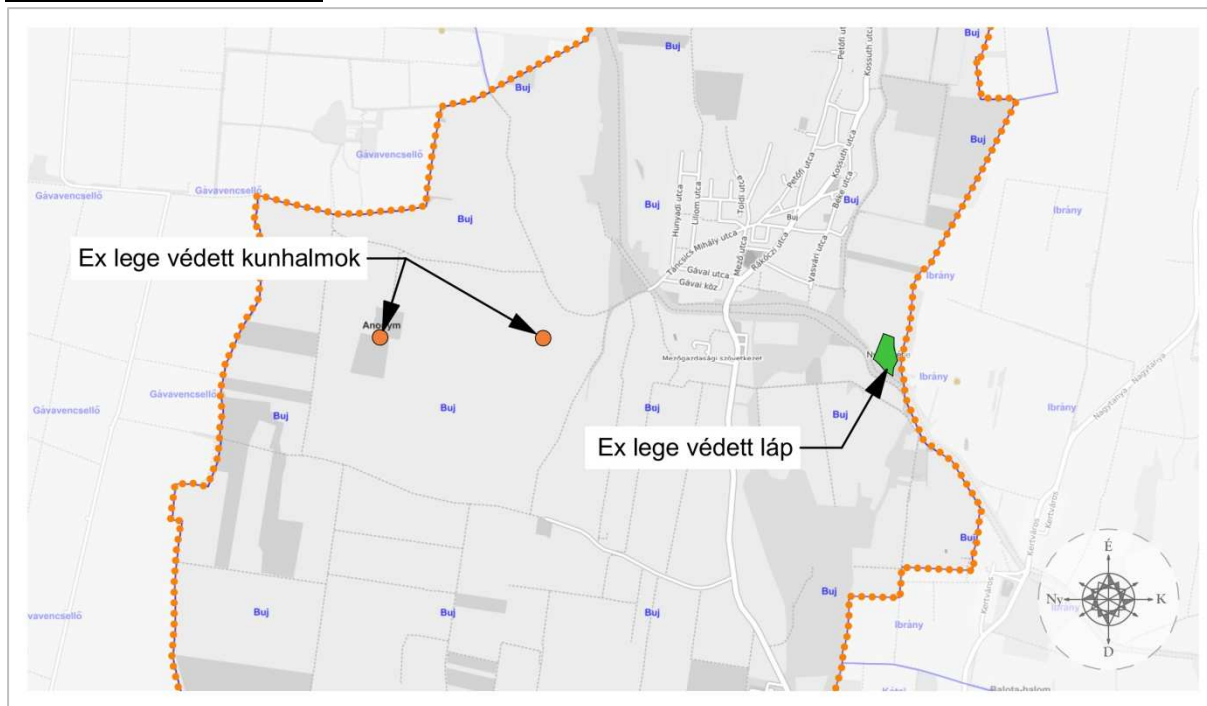
A gyümölcsösök összterületének aránya csupán 4%. A szőlő, illetve kertgazdaság is megjelenik, azonban ezek aránya elenyésző.

A gyepterületek a településen az egykori vízállásos, alacsonyabb fekvésű területeken helyezkednek el. Egy részük ma is időszakosan vízjárta terület. Legnagyobb részük ökológiai folyosó vagy magterület részét képezik. A lapterületek természeti értékeinek megőrzése ökológiai, természetvédelmi és tájképvédelmi szempontból is kiemelt jelentőségű.

A művelés alól kivett területek döntő része lakóterületekből áll, a további ésszerű, korlátozott, valós igényeknek megfelelő lakóterületi fejlesztések támogathatók.

## Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

### Ex lege védett területek:



Buj község közigazgatási területén a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) hatálya alá tartozó ex lege területek találhatóak: két kunhalom és a 'Nyilas-rétje' nevű lápterület.

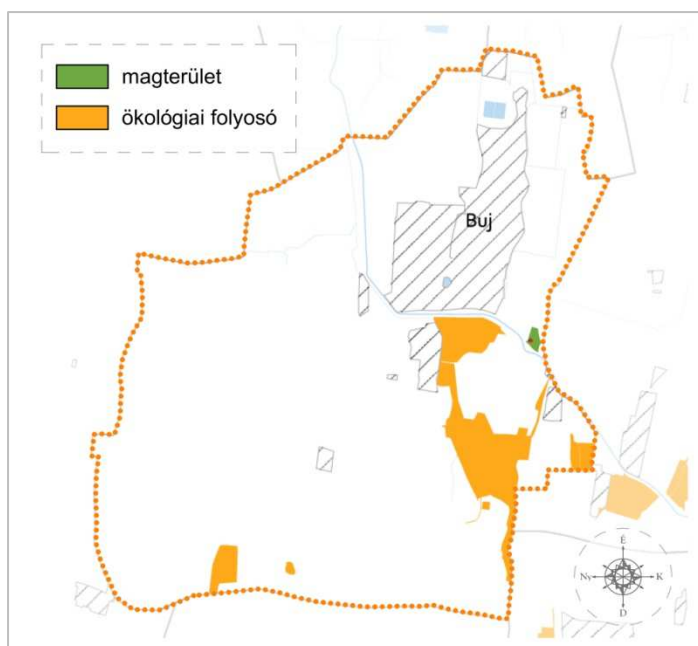
Hazánkban az egykori lápterületeknek mára mintegy 97 %-a semmisült meg a múltban emberi tevékenységek – lecsapolás, vízelvezetés – következtében. A megmaradt lápok minden tekintetben sajátos, kiemelkedően értékes lápi életközösségek, élőhely-együttesek, amelyek történelmi és történeti földrajzi, életföldrajzi tekintetben egyaránt a régi idők hírmondói. Az érintett földrészetek helyrajzi számos listáját a Tvt. törvény erejénél fogva védett lápok jegyzékéről szóló 8005/2001. (MK. 156.) KöM tájékoztató tartalmazza.

A Tvt. meghatározása szerint: „a kunhalom olyan kultúrtörténeti, kulturális örökségi, tájképi, illetve élővilág védelmi szempontból jelentős domború földmű, amely kimagasodó jellegével meghatározó eleme lehet a tájnak”

A kunhalmok tájképi értékük mellett jelentős élővilág védelmi értéket képviselnek, mivel a környező térszínből való kiemelkedésük miatt – sok esetben kimaradtak az intenzív hasznosításból, ezért a terület természetes állapotára jellemző növényzet a természetes növénytársulások, vagy azok különböző mértékben degradált maradványai, valamint az ezekhez kötődő állatvilág fennmaradhattak területükön. Ily módon szigetekként őrzik az intenzív mezőgazdasági művelés előtti időszakra jellemző természeti környezet nyomait.

A fentiekén kívül a kunhalmok természetesen tudományos, kultúrtörténeti, régészeti, néprajzi stb. jelentőséggel is rendelkeznek, amelyek feltárásával, megőrzésével a kulturális örökségvédelem szakterülete foglalkozik.

## Ökológiai hálózat:



A természetes és természetközeli élőhelyek fennmaradását, megőrzését és a területek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítja az országos ökológiai hálózat, amely a következő elemekből épül fel:

– Magterület:

A magterület a lehető legtöbb populációnak, illetve az ezekből felépülő életközösségeknek az élőhelye. A település közigazgatási területén egy kisebb foltban található magterület, mégpedig a 'Nyilas-rétje' nevű lárterület helyszínén.

– Ökológiai folyosó:

A magterületek közötti kapcsolatot az élőhely-mozaikok, láncolatok, az úgynevezett ökológiai folyosók biztosítják a génáramlást az egymástól elszigetelt populációk között. A település közigazgatási területén az egykori vízállásos, alacsonyabb fekvésű gyepterületeket fedi le az ökológiai folyosó övezete.

– Pufferterület:

A magterületek és ökológiai folyosók körül védőzónát kell kijelölni, feladatuk az élőhelyek védelme az esetleges külső káros hatásoktól. A településen nem található pufferterület.

Buj községen az alábbi helyi jelentőségű természeti védelmet élvező területek találhatóak:

018	Kivett
023	Gyep
029/8a	Gyep
029/8b	Kivett
029/8c	Gyep
025/3	Gyep
024	Kivett
022	Kivett
021	Gyep
020	Kivett
019	Gyep
03/42	Kivett
017	Gyep
016	Kivett
08/17	Gyep
09	Kivett
03/54	Gyep
03/104	Nádas
03/97	Kivett
03/63b	Nádas
03/106b	Nádas
0164/2c	Nádas
0164/2f	Nádas
0164/2b	Gyep
0164/1b	Gyep
03/63d	Nádas
0355	Erdő
0357/A	Gyep
08/B	Gyep
013/A	Kivett
013/B	Erdő
027/C	Erdő

045/3a	Gyep
045/3b	Kivett
047/13b	Kivett
047/13c	Gyep
013/3	Gyep
012	Kivett
010	Kivett
014	Kivett
015	Gyep
026	Kivett

## Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

A táj ökológiai, ökonómiai és tájképi értékeit rontó tevékenységek tájhasználati konfliktusok forrásaivá válhatnak.

Funkcionális tájhasználati konfliktust az egymást akadályozó, egymás területét megszüntető, rendeltetését zavaró, egymással konkuráló területhasználatok okoznak.

Tájökológiai tájhasználati konfliktusról beszélünk, az egymást károsító, pusztító, megszüntető, egymás létét veszélyeztető területhasználati módok fennállása esetén.

A rendezetlenség, a rendetlenség, a megoldatlanság, a befejezetlenség, a folyamatosság érzékelhető megszakadása, hiánya vizuális-esztétikai tájhasználati konfliktust eredményez.

- A nagyüzemi művelésű szántókon, sok helyen nincs se fasor, se mezsgye, ezek hiánya tájökológiai konfliktust eredményezhet. Gondosan megtervezett mezővédő erdősávok telepítése nem csak a biodiverzitás növelése miatt fontos, de hatással lehet többek között a hőmérsékletre, a levegő víztartalmára, a talajéletre, a párolgásra és a termésmennyiségre is.
- Az invazív fajok kiszorítják a tájra jellemző őshonos fajokat, ezzel ökológiai és egyben vizuális esztétikai konfliktust okoznak. A településen a legnagyobb problémát a mirigyes bálványfa (*Ailanthus altissima*), a gyalogakác (*Amorpha fruticosa*), fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*), aranyvessző- fajok (*Solidago spp.*) jelentik. Az ex lege lápterület és a kunhalmok védelmére – kiemelkedő fajgazdagságuk miatt – fokozott figyelmet kell fordítani.

## A tervezett fejlesztésre vonatkozó megállapítások

### Az érintett terület jelenlegi és korábbi területhasználata:

Az érintett telek a 035/23 hrsz. alatti, mintegy 9 hektáros terület jelenleg általános mezőgazdasági övezetbe tartozik, azon belül sz3-sz6 minősítésű szántóként hasznosított. Ez a településre legjellemzőbb területhasználat (43%), ami részben potenciális erdőterületen folyik. Az évszázados használat során az eredeti lombos erdők szinte teljesen eltűntek. A természetes erdőtársulás a Nyírségben a gyöngyvirágos- és gyertyános kocsányos tölgyes volt.



A terület két oldalról közúttal határos, az útmenti zöldsávban található egyedül fás növényzet, többnyire akác. A telken belül nincs természetes növénytakaró, a telek közelében nincs védett természeti érték. A terület tengerszint feletti magasság 97,90 és 103,90 m Bf. között változik. A terület feltalaja alacsony humusztartalommal rendelkező homoktalaj, a talajvíz szintje 1-2 m között található.

#### Tervezett területhasználat:

A telken hálózatkiegénylítő energiatárolás céljából két 132/22 kV-os transzformátor állomást és két akkumulátor telepet terveznek építeni, részben szilárd, részben szórt útburkolattal, csapadékvíz tározó medencével és zárt szennyvíztárolóval. A nem burkolt felületeket az építkezés megkezdése előtt letermelt és deponált termőföld terítését követően füvesíteni tervezik.

#### Tájvédelmi célú intézkedések a területhasználat módosítás során:

A területen belül a minimális zöldfelület mértéke 40 % legyen. Biztosítani kell a telekhatárokon egy 10 m széles, növényzettel fedett sávot, ami a környezeti és tájképi hatásokat mérsékeli. Ebben kettős fasor telepítendő 8m-es tőtávolsággal, 4 m-es sortávolsággal, kötésben, valamint a kerítés mentén egy 50 cm-es tőtávval, nyíratlan vagy nyírott sövényként telepített cserjesor honos, lombhullató cserjefaj vagy fajok alkalmazásával.

Az akkumulátortelepet keretező rézsűfelületek 25%-nál ne legyenek meredekebbek. A rézsűfelületeken nyírott gyeppel helyett kisebb fenntartásigényű biodiverz ágyásokat javasolt telepíteni. Az ilyen ágyások, amennyiben homoktalajokat kedvelő és szárazságtűrő fajokból vannak összeállítva, a telepítés utáni első évet követően nem igényelnek rendszeres öntözést és nyírást, az első évet követően önfenntartóan működnek.

A külterületen történő fatelepítés esetén fontos a széltörésnek ellenálló, szilárdabb, kevésbé törékeny faegyedeket választani, és fahely kialakításnál mindenképpen gondolni kell a fák rögzítésére, karozására, támogatva a fa stabilitását a begyökeresedésig. A telepítendő sorfák minimális törzsmagassága 220 cm, minimális törzskörmérete 12 cm, minimális földlabda átmérője 45 cm. Az ültetőgödör, amiben teljes talajcserét kell végezni, minimum 1,5mx1,5m legyen.

Szigorúan tilos invázió, könnyen kivaduló, idegenhonos fajok telepítése a fasor, a cserjesáv vagy a rézsű területén. Kerülendő fásszárúak: Populus sp. (nemes nyár), Ailanthus altissima (bálványfa), Eleagnus angustifolia (ezüstfa), Robinia pseudoakacia (fehér akác). Kerülendő lágyszárúak: Solidago (aranyvessző) fajok és fajták.

A területen történő építkezések során a szomszédos mezőgazdasági területek lehatárolásáról, a hulladékgyűjtő konténerek takarásáról, az építési hulladék lerakóba történő elszállításáról fokozott figyelemmel kell gondoskodni.



#### 4.4. Elektromos munkarész

##### Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás távhőellátás és más ellátórendszerek)

Buj területén egy MAVIR 400/132 kV-os transzformátor állomás található, valamint MAVIR tulajdonú 400kV-os és 220 kV-os nagyfeszültségű távvezetékek haladnak át.

Az állomásra 2 db 400 kV-os távvezetéken érkezik az energia a szabolcsbákai állomásról. A szabolcsbákai állomás az Ukrajnából érkező 750 kV-os feszültséget transzformálja 400 kV-ra, a buji állomás a 400 kV-ot 132 kV-ra. Az energia innen csillag struktúra szerint jut el a kapcsolódó további állomásokra (Felsőzsolca, Józsa, Nyíregyháza-Lego, Sajószöged).

Az érintett távvezetékek megnevezése:

- (Munkács-) OH - Kisvárda, Kisvárda – Sajószöged 220 kV,
- Szabolcsbáka – Buj 400kV,
- Buj – Sajószöged 400 kV.

*(Felhívjuk a figyelmet, hogy a távvezeték biztonsági övezete a szélső, nyugalomban lévő áramvezetők függőleges vetületétől számítottan 220 kV-on: 18-18 m; 400 kV-on 28-28 m.*

*A 2/2013 (I. 22.) NGM. rendelet értelmében, a biztonsági övezeten belüli munkákat csak a MAVIR Zrt. által jóváhagyott tervek alapján lehet megkezdeni.)*

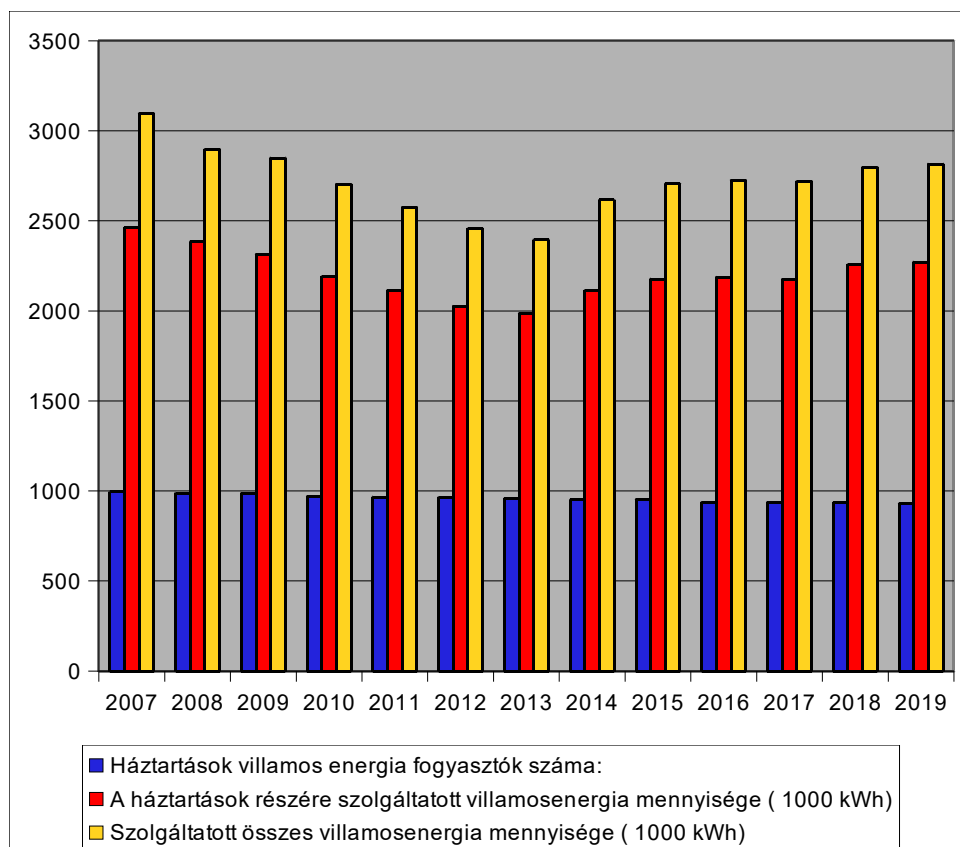
A közép- és nagyfeszültségű szabadvezetékek és földkábelek az OPUS TITÁSZ Áramszolgáltatói Zrt. elosztóhálózatának részei, ezek több helyen magántelkeken haladnak. Ezek oldják meg közép/kisfeszültségű transzformátorokon keresztül a terület villamos energia ellátását.

A meglévő közép- és nagyfeszültségű hálózatok alkalmasak a területek folyamatos energiaellátására.

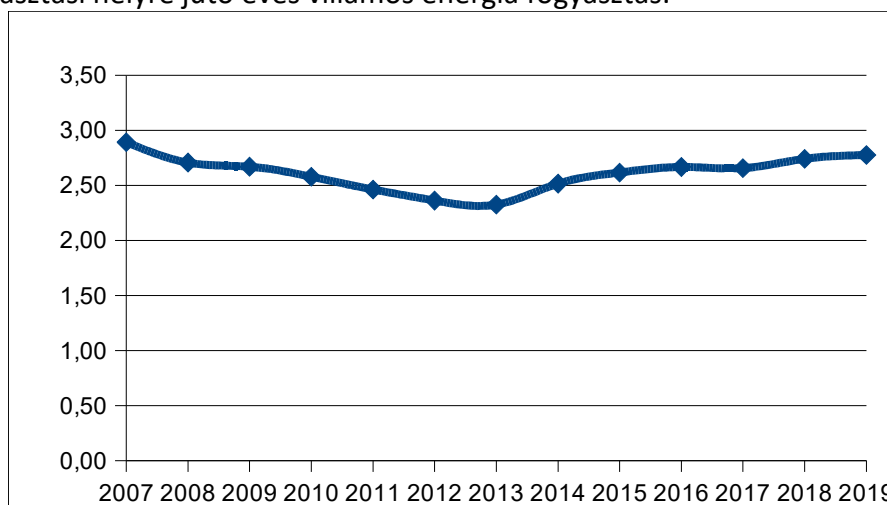
A település energiafogyasztási adatai az utóbbi években:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Háztartási villamos energia fogyasztók száma (db):</b>	995	988	986	969	967	964	957
<b>A háztartások részére szolgáltatott villamos energia mennyisége (1000 kWh)</b>	2461	2384	2314	2190	2114	2027	1985
<b>Villamosenergia fogyasztók száma (db)</b>	1071	1071	1068	1049	1046	1040	1030
<b>Szolgáltatott összes villamos energia mennyisége (1000 kWh)</b>	3096	2898	2850	2704	2575	2456	2395
<b>Népesség száma:</b>	2423	2407	2369	2366	2342	2333	2318

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Háztartási villamos energia fogyasztók száma (db):</b>	950	953	937	937	934	929
<b>A háztartások részére szolgáltatott villamos energia mennyisége (1000 kWh)</b>	2114	2178	2188	2175	2257	2272
<b>Villamosenergia fogyasztók száma (db)</b>	1040	1034	1022	1024	1021	1015
<b>Szolgáltatott összes villamos energia mennyisége (1000 kWh)</b>	2616	2705	2725	2720	2798	2816
<b>Népesség száma:</b>	2307	2315	2288	2277	2269	2291



Az egy fogyasztási helyre jutó éves villamos energia fogyasztás:



Az egy fogyasztási helyre jutó villamos fogyasztás görbéje jól tükrözi a magyarországi trendet. Jól látszik, hogy a 2008-ban kezdődő válság, főleg 2010 után a fogyasztási adatokon erősen éreztette hatását. A gazdasági növekedés 2014. évi beindulásával (legfőképp az ipari termelés erős felfutásával) az áramfogyasztás erőteljes növekedésnek indult. A MAVIR *nettó* fogyasztás-előrejelzéseinek alapváltozata a 2015 utáni időszakra 1,1% éves növekedéssel számol 2020-ig, ezt követően 1%-os, majd 0,9%-os növekedést vár 2030-ig országosan, de ezek a számok várhatóak a településre vonatkozóan is.

A meglévő hálózatok a jövőben is alkalmasak lesznek a folyamatos energiaellátásra. Buj településen lévő KÖF/KIF transzformátor állomás normál üzemviteli ellátása Nyíregyháza Simai u. (rövidnév: NYIR) és Ibrány (rövidnév: IBRA) alállomások 22 kV – os celláiból történik

Buj villamosenergia-ellátásának szolgáltatója az OPUS TITÁSZ Áramszolgáltató Zrt. A település jelenlegi ellátása az egységes országos hálózati rendszerről vételezett villamos energiával biztosítva van.

Az OPUS TITÁSZ adatszolgáltatásai szerint a települést 23 db TR állomás látja el elektromos energiával. A meglévő TR állomások tovább bővíthetők. A kisebb átlagos fejlesztéseket – 3x32A-ig - a TR állomások jelenlegi állapotukban is elviselnek, azaz az új igényként jelentkező lakóházak vagy egyéb fogyasztók villamos energiaellátása biztosítható. TR cserével további bővíthetőségek hajthatók végre.

Nagyobb – 3x32A feletti - igények esetén az áramszolgáltatóhoz igénybejelentést kell benyújtani, amely elbírálásra kerül. Ezután az áramszolgáltató megküldi tájékoztatóját, a hálózatra csatlakozás műszaki- gazdasági feltételeiről.

A településen lévő TR állomások adatai:

TR állomás száma	TR állomás megnevezése	Tr. állomás típusa	Tr. gép teljesítménye
31955	Rózsás 12-16 kút	OTR 20/250	
31945	Tsz. Gyümölcsös	VOTR 20/125	
31947	Tsz. Hűtőház	VOTR 20/250	
31966	Márton tanya	OTR 20/63	
31941	Tsz. Sertéstelep	FOTR 20/125	
31895	Tsz. Központ	OTR 20/400	
31962	Bikarét	OTR 20/400	
31942	Táncsics út	OTR 20/250	
31963	Toldi út	OTR 20/400	
31965	Béke út	OTR 20/400	
31897	Rákóczi út	OTR 20/400	
31892	Kossuth út	VOTR 20/250	
31964	Hermina	OTR 20/400	
31960	Vízmű	BOTR 20/160	
31967	Benda és trs. Bt.	OTR 20/60	
31950	Feketehalom	FOTR 20/125	
31961	KOTESZ Hűtő	OTR 20/400	
62210	Vadászház	OTR FF 1400	
62473	Fazekas Gyümölcsös	OTR AF 1400	
62582	Moravszki tanya	OTR FF 1400	
64029	Napelempark KA 0106/42 hrsz.	ZKSN 21-29	
64030	Napelempark KTW-1 0106/42 hrsz. kiserőmű	KSZ 21-29	
64031	Napelempark KTW-2 0106/41 hrsz. kiserőmű	KSZ 21-29	

Fejlesztési tervek:

- Buj „400/132”kV-os alállomás 132 kV-os hálózatba illesztésének második üteme: „Buj – Nyírbogdány” egyrendszerű 132 kV-os távvezetési összeköttetés, mely jóváhagyott kiviteli tervvel rendelkezik.
- Az első ütemhez kapcsolódó hálózati elemek, így az ahhoz kapcsolódó nyomvonalas létesítmények üzembe helyezésre kerültek 2023 augusztusában.
- „Buj – Nyíregyháza Nyírjes” kétrendszerű, 132 kV-os távvezeték megvalósítása.

A fentiekén túl, és az energiaigények teljesítésén, állagmegóvason, megelőző karbantartásokon kívül – jelentősebb/stratégiai beavatkozást, átépítést az OPUS TITÁSZ Zrt. nem tervez. A kiszolgáltatású hálózatokat az OPUS TITÁSZ Zrt. folyamatosan tartja karban, azokat korszerűsíti.

A villamosenergia rendszerek és berendezések biztonsági övezetéről a következő jogszabály rendelkezik: 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről.

A jogszabály szerint a jelentős védőtávolságot igénylő kábelek és vezetékek védőtávolságai, a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” szerint:

Föld feletti vezeték - ideértve a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezést is - biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, következő távolságokra lévő függőleges síkokig terjed:

- 500 kV-ot meghaladó névleges feszültségű felett 40 méter,
- 300 kV felett 500 kV névleges feszültségűig 28 méter,
- 200 kV felett 300 kV névleges feszültségűig 18 méter,
- 35 kV felett 200 kV névleges feszültségűig 13 méter,
- 1 kV felett 35 kV névleges feszültségűig 5 méter (a vezeték azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter)
- legfeljebb 1 kV névleges feszültségűig 1 méter (a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter,)

A földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon a vezeték szélső pontjától vízszintesen és nyomvonalára merőlegesen mért, függőleges síkoktól:

- 35 kV-nál nagyobb névleges feszültségű felett 1,5 méter,
- 35 kV-nál kisebb névleges feszültségű esetén 1,0 méter

A szabadtéri elhelyezésű, átalakító és kapcsoló berendezés biztonsági övezete a berendezés kerítésétől:

- 35 kV névleges feszültségűig 5 méter,
- 100-500 kV névleges feszültségű között 10 méter
- 500 kV névleges feszültségű felett 15 méter

A különböző feszültségű vezetékek, transzformátor alállomások, villamos berendezések élettani hatásait figyelembe kell venni, sugárzásvédelmét vizsgálni szükséges.

Az új fogyasztói igényeket árokba fektetett földkábelekkel javasoljuk kiépíteni. A dőlt oszlopokat függőlegesbe kell állítani.

A villamos energia, mint vezetékes energiahordozó távlatban is csak világításra és technológiai célú energiaigények kielégítésére javasolható. Bár alkalmas lenne termikus célú energiaigények kielégítésére is, beruházási és üzemeltetési költségigénye miatt ilyen célú alkalmazása csak a kis teljesítményű, tartalék (időszaki kiegészítő fűtésre, vagy ahol más energiahordozó valamely okból nem alkalmazható, kizárólag a völgyidőszakban) hőtárolós fűtésre javasolható.

A közvilágítási feladatokat az OPUS TITÁSZ látja el, a felépítmény az ő tulajdonukban van, az áramszolgáltatás költségét a település fizeti.

A közvilágítás a közcélú hálózat tartóoszlopain elhelyezett lámpatestekkel van biztosítva.

Buj jelenlegi közvilágítása csak részben tekinthető korszerűnek.

A település közvilágítása azokon a területeken, ahol a kiefeszültségű elosztás szabadvezetékes hálózattal üzemel, többnyire a kiefeszültségű vezeték tartó oszlopsorra szerelt lámpákkal van megoldva. Az önálló közvilágítási hálózat, a szabadvezetékes környezetben minimális. Szem előtt kell tartani az esetleges fényszennyezés elkerülését. Ennek érdekében a lámpatesteket úgy kell elhelyezni, hogy:

- csak kizárólag a megvilágítandó felületre és annak irányába világítson.
- csak megfelelő, szükséges időszakban világítson.

Ennek érdekében megfelelő ernyőzésű és energiafelhasználású lámpákat kell elhelyezni. Ezek azok a lámpatestek, amelyek IDA (International Dark Sky Association) minősítéssel rendelkeznek. Az IDA nagyon szigorú szempontrendszer alapján választja ki azokat a világítótesteket, melyekkel teljesen fényszennyezés mentes világítás létesíthető.

#### **Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei:**

A fejlesztések során törekedni kell a megújuló energiaforrások alkalmazására. Az energiafelhasználást gazdaságosabbá tehető napelemek, napkollektorok, geotermikus és hőszivattyús rendszerek használatával.

A később történő esetleges fejlesztések során is ezen energiákra kell gondolni megújuló energiaforrás alkalmazásával kapcsolatban, hisz a város fekvését és egyéb adottságait is figyelembe véve, szél erőművek telepítése és energiatermelés céljából történő üzemeltetése nem lenne gazdaságos.

Az épületeken üzemelő háztartási méretű kiserőműveken (HMKE) kívül a város külterületén lehetőség van naperőművek létesítésére is. Egy 500kW névleges teljesítményű, fixen álló panelekből épített kiserőműhöz legalább 1,3 ha területre van szükség.

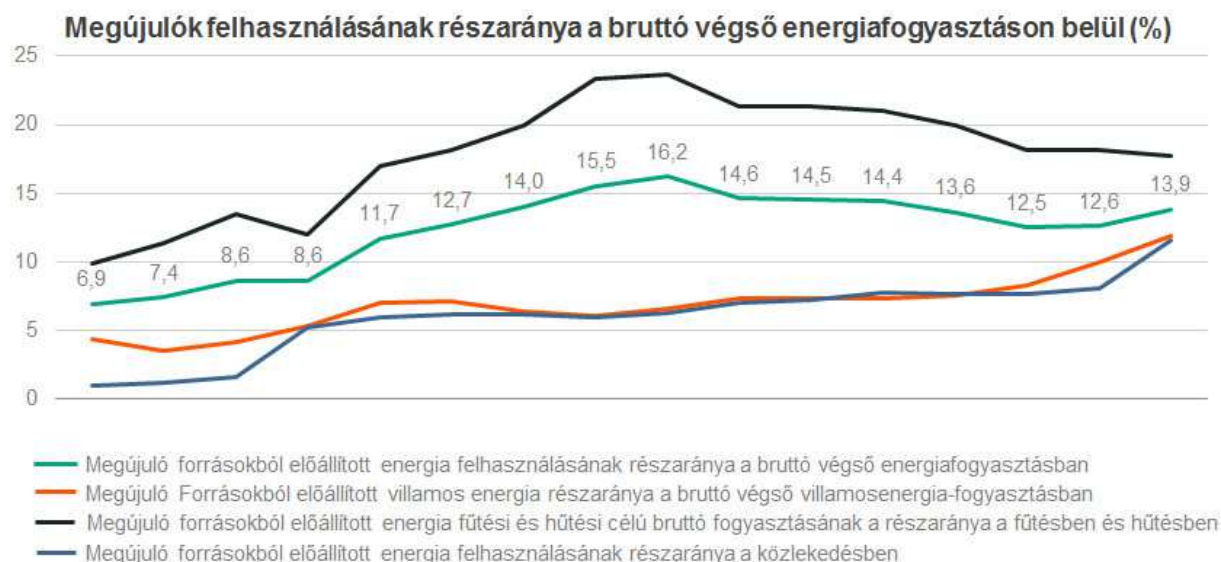
A naperőművek biztonsági területe a villamos berendezés szélétől vízszintesen 0,5 méter távolságban lévő függőleges síkoknak a tartószerkezet alapjának síkjával képzett metszetei által körülhatárolt terület, valamint e terület feletti térrész a villamos berendezés legmagasabb pontja által meghatározott vízszintes síkig terjed.

A hatályos jogszabályok az alábbi határértékek szerint határozzák meg a naperőműveket:

- *0-50kW névleges teljesítményig – HMKE: Háztartási méretű kiserőmű*  
Lakóházak, önkormányzati intézmények és kisvállalkozások számára ajánlott. Nem kell hozzá építési engedély
- *51-499kW névleges teljesítményig – Kiserőmű*  
A Kormányhivatal Mérésügyi és Biztonsági Hatóság építési engedélye kell és engedély kell a közhálózatra csatlakozáshoz is.
- *500kW-50MW névleges teljesítményig – Kiserőmű*  
MEKH összevont kiserőművi engedély is szükséges hozzá.
- *50MW névleges teljesítmény felett – Erőmű*

További fontos lépés a lakóházak, nonprofit szervezetek, valamint önkormányzati épületek energiahatékonysági korszerűsítése. Ösztönözni kell az egyéni családi házak felújítása során az energiahatékonysági korszerűsítést, a megújuló energiák felhasználását.

A közeljövőben továbbra is több befektetés várható a megújuló energia piacon, hiszen az EU által 2011-ben kidolgozott „az alacsony széndioxid-kibocsátású, versenyképes gazdaság 2050-ig történő megvalósításának útiterve” szerint 2050-re az EU teljes gazdaságának üvegházhatású gázkibocsátása az 1990. évi sinthez képest 80 százalékkal kell, hogy csökkenjen. Magyarország a megújuló energiaforrások használata terén 20 százalékos részarányt tűz ki célul 2030-ra. A megújuló részarány 2020-ban mintegy 13,9%-ot tett ki hazánkban.



## Sugárzás védelem

Atomerőmű működésével kapcsolatos többletsugárzás havária esetén fordulhat elő.

### **Egyéb, mesterséges eredetű sugárzások**

Élettani hatás szempontjából, a távvezetékeknek két jellemzőjét kell figyelembe venni a villamos és a mágneses terét. A villamos térerősség nagyságát a feszültségszinten kívül egyéb körülmények is befolyásolják:

- *- a vezetékek föld feletti magassága*
- *- a fázisvezetők és védővezető geometriai elrendezése*
- *- magas objektumok pl.: fasor árnyékoló hatása jelentősen csökkenti a térerősséget*
- *- épületek (a villamos teret 85-90%-ban leárnyékolják)*

A Magyarországon érvényben lévő védőtávolság különböző feszültségszintű távvezetésektől:

- *750 kV 40 m*
- *400 kV 20 m*
- *220 kV 10 m*
- *120 kV 5 m*

Ezen védőtávolságok betartását a településrendezési eszközök és az építésügyi engedélyezési eljárások során figyelembe kell venni. Az alacsony frekvenciás mágneses tér áthatol az épületeken és szemben a villamos térrel kiterjedt objektumoknál nem, vagy csak nagyon költségesen árnyékolható. Az alacsony frekvenciás mágneses tér ellen a legjobb védekezés a megfelelően nagy védőtávolság tartása.

A sugárvédelmi szabályozásban úgynevezett alapkoriátokat és abból származtatott expozíciós határértékeket alkalmaznak. Az RF expozíció alapkoriátait mindig a fajlagosan elnyelt teljesítmény (Specific Absorptin Rate, SAR) határozza meg. Ebből származtatják az ajánlásban szereplő, és mérendő(illetve mérhető) megengedhető expozíciós határértékeket W/m<sup>2</sup>-ben, mW/cm<sup>2</sup>-ben, V/m-ben vagy A/m-ben (Duchene et al. 1991., WHO 1993., ICNIPR 1996.)

Bázisállomások esetén, Magyarországon érvényben lévő egészségügyi határértékek: 900 MHz 4.500.000  $\mu$ W/m<sup>2</sup>, 1800 MHz 9.000.000  $\mu$ W/m<sup>2</sup>. A határértékek megállapításakor a különböző kutatási eredményeket vették alapul. A frekvencia növekedésével a behatolási mélység csökken, ezért állapítottak meg két értéket.

Napjainkban a különböző sugárzások ipari alkalmazása (orvosi diagnosztika, ipari szerkezetvizsgálatok, élelmiszeripari tartósítások) is egyre inkább elterjedt, ezek esetleges káros hatása azonban lokális.

### **Tervezési terület: 035/23 HRSZ – 2 db 49,9 MW-os villamosenergia-tároló hálózati csatlakozás**

A helyzet feltárás a fenti területen megvalósuló villamosenergia-tároló érdekében történik. A villamosenergia-tároló villamos tervei külön dokumentációban készülnek az AYRY ERŐTERV Zrt. tervei szerint.

A tárolótelepek egyenként közel 100 MWh villamosenergiát képesek tárolni. A tárolók kialakításának célja a villamosenergia szabályozásban való részvétel. A tároló a közelben

elhelyezkedő MAVIR Buj 400/132 kV-os állomásba csatlakozik. A tárolók pozitív hatással lehetnek a térség energiaminőségére és az ellátásbiztonságra.

Tároló egységek adatai:

- Típus:	Trina Storage
- Névleges kapacitás:	2,236 MWh
- Névleges kapacitás cellánként:	280 Ah
- Akku konténerek kimeneti feszültség:	~1500 VDC
- Kivitel:	IP55
- Méret:	2645 x 1720 x 7810 mm
- Súly:	22 450 kg
- Cella technológia:	LFP
- Üzemi hőmérséklet:	-30 ... +50°C

A biztonságos üzemelésről beépített robbanás megelőző rendszer, tűzérzékelő és tűzjelző rendszer gondoskodik. A tároló konténerek külső kezelő terüek. Az LFP technológiájú akku cellák nagy megbízhatóságúak, illetve magas hőtoleranciával rendelkeznek. A cellamodulok folyadékhűtéssel vannak ellátva, amely meghibásodás esetén is gondoskodik a megfelelő hőelnyelésről azaz hűtésről.

Inverterek:

- Mennyiség:	14db / 1db villamosenergia tároló
- Méretezési teljesítmény:	4,39 MVA

1db inverter 4 akkumulátor konténert szolgál ki. Az inverterhez megszakítón keresztül csatlakozik a 4,55 MVA-es transzformátor. A TR középvezetű része kábelesen csatlakozik a blokk KÖF kapcsolóberendezéséhez, amely a TR közvetlen közelében található. A berendezés 2db 200 A névleges áramú megszakító mezőből áll földelési lehetőséggel. 1 db 49,9 MW-os villamosenergia tároló telep 14 db akkumulátoros tárolóblokkból áll. A blokkok kábeles összekéssel csatlakoznak a tároló udvartéri kapcsolóberendezéséhez.

Hálózati csatlakozás:

Az udvartéri kapcsolóberendezés (udvartér) középvezetű kapcsolóberendezése a kapcsoló- és vezénylőépületben kerül elhelyezésre. Itt szintén egy tokozott berendezés kerül kiépítésre, melynek névleges gyűjtősín árama 2500 A. A tárolóblokkok leágazásai 630 A-es megszakító mezők áram- és feszültségméréssel, földelési lehetőséggel, illetve túlfeszültségkorlátozóval felszerelve a csatlakozó kábel védelme érdekében. Kiépítésre kerül egy a tárolóblokk leágazásokkal megegyező paraméterű mező a beltéren elhelyezett segédüzemi transzformátor ellátására. Az udvartér 132/22 kV-os transzformátorát ellátó mező egy 2500 A-es megszakító cella, mérési és földelési lehetőséggel, túlfeszültségkorlátozóval az elmenő 4 rendszerű kábel védelme érdekében.

Az udvartér szabadtéri részén kerül elhelyezésre az tároló 40(63) MVA-es 132/22 kV-os főtranszformátora. A transzformátor a hűtése természetes keringetésű mind olaj mind levegő tekintetében, így a kiadható teljesítmény 40 MVA. Van lehetőség a levegő ventilátoros keringetésére, amivel a kiadható teljesítmény 63 MVA-re emelkedik. A transzformátor csillag-csillag kapcsolású, NAF csillagpontja mereven, KÖF csillagpontja ellenálláson keresztül földelt.



Mivel a transzformátor az udvartéri berendezés nagytérkéű berendezése védelméről minkét kivezetésénél túlfeszültségkorlátozó beépítésével gondoskodni kell.

Az udvartér 132 kV-os kapcsolóberendezése szabadtéri légszigetelésű készülékekből áll. Részét képezi egy kombinált mérőváltó, amely mérési és védelmi célokat szolgál, egy közös, motoros hajtású megszakító, illetve egy közös hajtású vonali szakaszoló kábel oldali földelőkéssel.

A tároló kábelesen csatlakozik a MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomás E12 és az E13 jelű mezőjéhez. Kiépítésre kerül egy túlfeszültségkorlátozóval egybeépített kábelvégelzáró, amely lehetővé teszi a kábeles csatlakozást.

#### A terület leírása:

- Helyrajzi szám: 035/23 hrsz.
- Határoló utak: 035/11 hrsz. helyi földút; 071 hrsz. aszfalt burkolatú helyi közút; 0100 hrsz. aszfalt burkolatú országos közút
- Határoló szomszéd ingatlan: 035/2 hrsz.
- Terület mérete: ~9 ha
- Közmű ellátottság: A terület közvetlen környezetében nem találhatóak
- Területkijelölés: Észak-déli irányú területosztásával a tervezési terület két önálló keleti és nyugati tervezési területre osztozik.
- Létesülő egységek telephelyenként: 1-1 db 132/22 kV-os transzformátor alállomás (udvartér), 1-1db akkumulátor telep.

#### Országos közút távolsága:

A létesítmény 3823 sz. országos közút jobb oldalán helyezkedik el. A Keleti telephely létesítményeinek közúttól való min. távolsága ~50 m.

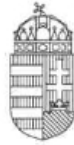
#### Megközelítés:

A telephelyek közvetlen megközelítése a 071 hrsz-ú önkormányzati útról történik 1-1 saját kapubehajtó útcsatlakozás létesítésével. Az útcsatlakozások kialakítása a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások és a villamostechnológiai nagyberendezéseket szállító járművek fordulási paramétereit figyelembe véve történik.

#### **4.5. Területrendezési hatósági engedély**

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája a „Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Tervben nem szereplő térségi jelentőségű egyedi építmény – tároló és 132 kV-os távvezeték – területi elhelyezéséhez (beillesztésre) irányuló területrendezési hatósági eljárás, tárgyában, térségi területfelhasználási engedélyről annak helyt adó határozatot adott ki SZ/4ÁF/00013-10/2024 ügyiratszámom. A határozat 2024. február 06-án véglegessé vált. Így településrendezési eszközben történő beépítése, megjelenítése jogszerű.

Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** SZ/4ÁF/00013-10/2024. **Tárgy:** Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei  
**Ügyintéző:** Kótai Csaba Tervben nem szereplő térségi  
**Telefon:** +36-42/795-691 jelentőségű egyedi építmény –tároló és  
132 kV-os távvezeték – területi  
elhelyezéséhez (beillesztésére) irányuló  
területrendezési hatósági eljárás -  
**Térségi területfelhasználási engedély**

**HATÁROZAT**

Az állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (a továbbiakban: Iroda) Buj Község Önkormányzat Polgármestere (4483 Buj, Rákóczi u. 1.- a továbbiakban: Engedélyes) által benyújtott kérelmének

**helyt ad.**

A VÁROS-TEAMPANNON Kft. (1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.) Tábori Attila (TR 01-0402) területrendezési tervező által kidolgozott „Buj Község térségi ellátást biztosító 132 kV-os tervezett elosztó hálózat részét képező termelői vezeték beillesztése a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Tervbe Területi Hatásvizsgálat” megnevezésű, 2024. január keltezésű dokumentációban szereplő a **Buj település 035/23 hrsz.-ú telkén tervezett 100 MWh kapacitású villamosenergia tároló és a 035/59, valamint a 035/60 hrsz.-ú telkeken megépült MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomás között a 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59, 035/60 hrsz.-ú telkeken létesítendő 132 kV-os 1,5 km hosszú termelői kábel beillesztése a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervbe** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 9/2023. (II.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZSZBM TrT.) Térségi Szerkezeti Tervében a nem szereplő térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat –132 kV-os földkábel– területi elhelyezéséhez a kérelmezett

**térségi területfelhasználási engedélyt az Iroda az alábbi feltételekkel megadja.**

A Buj Község 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59 és 035/60 hrsz.-ú ingatlanokon a térségi jelentőségű távvezeték megvalósítható a megyei területrendezési terv előzetes módosítása nélkül.

A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő településrendezési eszközök elkészültéig, de legfeljebb 5 évig érvényes. Az engedély kérelemre további egy évvel meghosszabbítható.

Az Iroda felhívja az Engedélyes figyelmét arra, hogy a térségi területfelhasználási engedély nem mentesíti az egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezések megtartása alól.

A térségi területfelhasználási engedéllyel érintett területre vonatkozó részletes helyi építési szabályozási előírásokat a településrendezési eszközökben határozzák meg.

**A területrendezési hatósági eljárás során vizsgált szakkérdésekre adott szakmai vélemények, megállapítások, kikötések, feltételek és követelmények:**

1. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály 2024. február 02-án kelt. 361-3/2024. ügyiratszámú szakhatósági állásfoglalása:

Állami Főépítési Iroda  
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309  
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu

Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

2

SZ/4ÁF/00013-10/2024.

„A Főosztály a megkereséshez csatolt területi hatásvizsgálati dokumentációban foglaltak és a rendelkezésre álló egyéb adat alapján a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakkérdést megvizsgálva a térségi területfelhasználási engedély kiadásához **hozzájárul.**”

**2. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály 2024. január 24-én kelt. SZ/106/00093-2/2024. ügyiratszámú szakkérdése:**

„Buj Község Önkormányzatának (4483 Buj, Rákóczi u.1.) kérelmére eljáró, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodának (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) a Buj település 035/23 hrsz.-ú telkén tervezett 100 MWh kapacitású villamosenergia tároló és a 035/59, valamint a 035/60 hrsz.-ú telkeken megépült MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomás között a 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59, 035/60 hrsz.-ú telkeken létesítendő 132 kV-os 1,5 km hosszú termelői kábel beillesztése a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Tervbe építési engedélyezése során kért

**kulturális örökségvédelmet érintő szakkérdésben az alábbi kikötéseket javaslom:**

1. A tárgyi létesítmény kialakítása során az elsődleges földmunkák (tereprendezés, munkaárok földtömeg kiemelés stb.) csak régészeti megfigyelés mellett végezhetők. A beruházó és/vagy a kivitelező vegye fel a kapcsolatot a Jósa András Múzeummal (4400 Nyíregyháza, Benczúr tér 21.) és állapodjon meg a régészeti tevékenység elvégzéséről.
2. Az engedélyes tartozik továbbá a munkakezdés és a műszaki átadás-átvételi eljárás időpontjáról a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztályát tájékoztatni. A műszaki átadás-átvételnél és használatbavételi engedélyhez csak akkor áll módunkban hozzájárulni, ha kérelemhez csatolják a régészeti megfigyelésről szóló jelentést.

**3. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 2024.február 01-jén kelt. HB/15-ERD/01724-2/2024. ügyiratszámú állásfoglalást adja:**

**„Az erdészeti hatóság nem emel kifogást a tárgyi ügyben tervezett beruházással szemben.”**

**4. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály 2024. január 22-én kelt. 26007/2/2024. ügyiratszámú iratában az alábbi nyilatkozatot teszi:**

„ - A módosítás tárgyát képező beruházás termőföld területet érint, ezért a termőföld igénybevétele az ingatlanügyi hatóság által kiadott – az igénybevétel jellegének megfelelő- időleges, vagy végleges más célú hasznosítást engedélyező határozatok alapján kezdhető meg, illetve a határozatban foglalt előírásoknak megfelelően valósítható meg.

- A más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az ingatlanügyi hatóság termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélye megszerzésének kötelezettsége alól.
- A termőföld engedély nélküli, vagy az engedély előírásaitól eltérő más célú hasznosítása az eredeti állapot helyreállításának elrendelését, illetve földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.
- A beruházást úgy kell megvalósítani, hogy az a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen, illetve az érintett földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását ne akadályozza.”

5. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály 2024. január 30-án kelt, HB/18-MMBO/00286-2/2024. ügyiratszámú szakvéleményét adja:

„ a műszaki-biztonsági követelményeket érintő szakkérdés vizsgálatát megszüntetem.”

6. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 2024. január 24-én kelt, SZ/NEF/00179-2/2024. ügyiratszámú szakvéleménye:

„Buj település 035/23 hrsz.-ú telkén tervezett 100 MWh kapacitású villamosenergia tároló és a 035/59, valamint a 035/60 hrsz.-ú telkeken megépült MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomás között a 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59, 035/60 hrsz.-ú telkeken létesítendő 132 kV-os 1,5 km hosszú termelői kábel beillesztése a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területrendezési Tervébe egyeztetési anyag szerint történő beillesztéséhez környezet-egészségügyi hozzájárulok.”

A területrendezési hatósági eljárás során eljárási költség nem merült fel.

A határozat a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A határozat ellen önálló jogorvoslatnak van helye, a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási per kezdeményezhető a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza Hősök tere 5.) ellen indított keresettel. A keresetlevelet a vitatott közigazgatási cselekmény – döntés - közlésétől számított harminc napon belül kell a Debreceni Törvényszékhez (4025 Debrecen, Széchenyi u. 9.) címzett, de a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervnél (Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) benyújtani postai vagy elektronikus úton.

Természetes személy a keresetlevelet személyesen vagy ajánlott küldeményként postai úton is előterjesztheti. Jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti.

A postai úton történő előterjesztés esetén a keresetlevelet eggyel több példányban kell benyújtani, mint ahány fél a perben érdekelt; ha több félnek közös képviselője van, részükre együttesen egy példányt kell számításba venni. A keresetlevél mellékleteinek egy-egy másolatát csatolni kell a keresetlevél többi példányához is.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet - mint az E-ügyintézési tv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett – minden beadványt, így a keresetlevelet is kizárólag elektronikusán, az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusán kézbesít a részére.

A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. Amennyiben a személyesen eljáró természetes személy az elektronikus kapcsolattartási módot választja, beadványait Ügyfélkapu igénybevételeivel nyújthatja be és a bíróság is elektronikusán kézbesít részére.

A keresetlevél a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/> oldalon található IKR rendszer használatával nyújtható be az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

Amennyiben egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti.

## Buj Község Településrendezési Tervének módosításához JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

4

SZ/4ÁF/00013-10/2024.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30 000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásban a feleket vagyoni és jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag a bíróság felhívására kell megfizetni.

### INDOKOLÁS

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1.§ (1) a) pontja és a 3.§ (3) bekezdése alapján az Engedélyes kérelmére a SZSZBM TrT. hatálya alá tartozó – mivel átvitelt befolyásoló 132kV-os hálózati távvezetékéről van szó - Buj település 035/23 hrsz.-ú telkén tervezett 100 MWh kapacitású villamosenergia tároló és a 035/59, valamint a 035/60 hrsz.-ú telkeken megépült MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomás között létesítendő 132 kV-os 1,5 km hosszú termelői kábel a 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59, 035/60 hrsz.-ú telkeken ingatlanra érvényesíthetően a SZSZBM TrT. Térségi Szerkezeti Terven nem szereplő egyedi építmény – kiserőmű (napelempark) létesítmény és térségi jelentőségű távvezeték- területi elhelyezéséhez területrendezési hatósági eljárás indult.

Az Iroda megállapította, hogy a 2024. január 9-én érkezett kérelem és mellékletét képező dokumentáció megfelelt az Eljr. 3. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott tartalmi követelményeknek.

A Területi Hatásvizsgálat megnevezésű dokumentációt Tábori Attila (TR 01-0402 jogosultsággal rendelkező) területrendező tervező készítette.

Az Iroda megállapította továbbá, hogy a kérelem szerinti kiserőmű (tároló) létesítmény és a 132 kV-os 1,5 km hosszú termelői kábel nem szerepel a SZSZBVM TrT. Térségi Szerkezeti Tervén.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 7. melléklet II. A)1.2.2.12. pontja alapján átvitelt befolyásoló 132kV-os hálózati távvezeték (termelői kábel) országos jelentőségű elem.

Az Eljr. 4. § (1) bekezdése alapján az eljáró hatóságnak vizsgálnia kell a 2. sz. mellékletében meghatározott feltételek esetén az ott meghatározott szakkérdést. Figyelemmel arra, hogy a szakkérdések vizsgálatához szükséges humán erőforrással (szakmai ismeretekkel) az Iroda nem rendelkezik, a Területrendezési Hatásvizsgálat dokumentáció megküldése mellett az Iroda 2024. január 17. napján kelt, SZ/4ÁF/00013-2/2024. számú ügyiratában megkereste a szakmai ismeretekkel rendelkező osztályokat szakmai véleményük megkérése céljából.

#### **Az eljárásban részt vevő kormányhivatali szervezeti egységek szakmai válaszainak indokolása:**

##### **1. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály 2024. február 02-án kelt, 361-3/2024. ügyiratszámú szakhatósági állásfoglalásának indokolása:**

„A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítésze a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet 2. pontja alapján a Nagykálló és Biri települések területén tervezett napelemez kiserőműveknek a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Tervbe történő beillesztését célzó területrendezési hatósági eljárásban „a területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése” szakkérdés vizsgálatára irányuló kérelmet nyújtott be a Főosztályra, amelyhez csatolta a Város-Teampannon Kft. (1053 Budapest, Veres Pálné u. 7.) által 2024-ben készített „Buj község térségi ellátást biztosító 132 kV-os tervezett elosztó hálózat részét képező termelői vezeték beillesztése” tárgyú területi hatásvizsgálatot.

A dokumentumban részletesen vizsgálták a tervezett beruházás megvalósítása esetén várható környezeti hatásokat.

A hatásvizsgálat alapján a Buj 035/23 hrsz. alatti ingatlanon 2 db 49,9 MW teljesítményű akkumulátoros villamosenergia-tárolót terveznek megvalósítani, amely egy új, 1507 m-es 132 kV-os felszín alatti termelői vezetékkel fog kapcsolódni a már megépült Buj 400/132 kV-os alállomáshoz. A távvezeték a 035/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59, 035/60 hrsz. alatti ingatlanokat érinti.

A tervezett tároló és a 132 kV-os távvezeték nem szerepel a vármegyei Területrendezési Tervben. A tároló nem minősül erőműnek, ezért nem kell beilleszteni a tervbe. Jelen eljárás a távvezeték nyomvonalának beillesztésére irányul.

A vezeték nyomvonala erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térséget érint, jellemzően a 3823. sz. ök. út mentén halad.

A telepítési hely országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 területet nem érint. Az országos ökológiai hálózat övezeteinek (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) érintettsége sem áll fenn, így az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait a tervezett tevékenység nem károsítja.

A beruházás megvalósítása érdekében az érintett termőföldek ideiglenes más célú hasznosításának engedélyezését kérik.

A levegőtisztaság-védelmi szempontú hatásterületet az építési területről származó szálló por határozza meg, amely a tervezési terület határától számított 135 méteres távolságban határozható le. A hatás ideiglenes, a munkálatok lezárását követően a levegőterheltség normális szintre csökken.

A távvezeték normál feltételek mellett üzemmenetének nincs légszennyező hatása.

A létesítés során időszakos zaj- és rezgésterhelés várható, az üzemeltetés azonban nem keletkeztet számottevő terhelést. Zajtól védendő épület, terület a nyomvonal több 100 m-es környezetében nem található. Az építéshez és üzemeléshez kapcsolódó közlekedés-szállítás zajtól védendő területeken nem veszélyeztet.

A kivitelezés során építési-bontási-, kommunális-, és a gépek üzemeltetéséből, karbantartásából, valamint az esetleges havária eseményekből származó hulladékok keletkezésével kell számolni.

A kommunális hulladékokat engedéllyel rendelkező hulladéklerakó telepre tervezik szállítani.

Az építési-bontási hulladékokat a föld kivételével elszállítják, utóbbit a tervezési területen részben felhasználják. Az építési-bontási hulladékok kezelését az azok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai szerint tervezik végezni.

A keletkező veszélyes hulladékokat elkülönítetten, zárt edényben gyűjtik, majd engedéllyel rendelkező szakcégnek adják át. A üzemeltetés időszakában a karbantartásból, fenntartásból és havária eseményekből származhatnak veszélyes és nem veszélyes hulladékok, amelyek gyűjtésére gyűjtőhelyet alakítanak ki, valószínűsíthetően a kezelő telephelyén. A tervezési területen illegális hulladéklerakásnak nem voltak jelei.

A Főosztály a megküldött Területi Hatásvizsgálat és a jelenleg rendelkezésére álló egyéb adatok alapján megállapította, hogy a 132 kV-os termelői vezetéknek a vármegyei Területrendezési Tervbe történő beillesztése környezet-, természet- és tájvédelmi érdeket nem sért, ezért a térségi területfelhasználási engedély kiadásához hozzájárul.

Mint ahogy arra a területi hatásvizsgálati dokumentációban utalnak, a távvezeték megvalósítása nem tartozik a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a környezeti hatásvizsgálat és az egységes környezet-használati engedélyezési eljárásról) hatálya alá.

A szakkérdés vizsgálatára a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet 2. pontja alapján meghatározott hatáskörben került sor.

A Főosztály környezetvédelmi hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdés c) pontja és 5.§ (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen rendelet 2.§ (1) bekezdése állapítja meg.

A Főosztály természetvédelmi hatáskörét a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 6.§ (1) bekezdés c) pontja és 6.§ (2) bekezdése, illetékességét ugyanezen rendelet 2.§ (1) bekezdése állapítja meg.

A Főosztály hulladékgazdálkodási hatáskörét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III.12.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja és 2.§ (1) bekezdése, illetékességét ugyanezen rendelet 1.§ (2) bekezdése állapítja meg."

**2. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály** 2024. január 24-án kelt, SZ/106/00093-2/2024. Ugyiratszámú szakkérdés indokolása:

„Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a Buj település 035/23 hrsz.-ú telken tervezett 100 MWh kapacitású villamosenergia tároló és a 035/59, valamint a 035/60 hrsz.-ú telkeken megépült MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomás között a 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59, 035/60 hrsz.-ú telkeken létesítendő 132 kV-os 1,5 km hosszú termelői kábel beillesztése a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Tervbe tárgyában, szakkérdés vizsgálatát kezdeményezte Hatóságomnál 2024. január 17. napján.

A szakkérdésben történt megkeresésre a javasolt kikötések indoklása:

A benyújtott tervdokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett beruházás a hatósági nyilvántartásában szereplő **régészeti lelőhelyet érint.**

A beruházással érintett lelőhelyet csak topográfiai kutatásokból ismerjük. A lelőhely területén szisztematikus régészeti kutatás még nem történt, továbbá nem ismerjük a lelőhely teljes vertikális és horizontális kiterjedését, állapotát és intenzitását, illetve a korábbi tevékenységek során bekövetkezett bolygatás mértékét. A beruházás érinthetnek feltáratlan, érintetlen lelőhelyrészeket, így a földkábel építéséhez kapcsolódó földmunkák során nem csak elérhetik a feltételezhető régészeti rétegeket, hanem át is vághatják azt.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi. LXIV. törvény (továbbiakban: Kótv.) 19.§ (2) bekezdése értelmében a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatóak el. A Kótv. 22.§ (1) bekezdése szerint „nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”

A Kótv. 22.§ (3)bekezdése a) pontja szerint „a nyilvántartási adatok és – ha rendelkezésre áll – az előzetes régészeti dokumentáció adatai, valamint a beruházás régészeti örökségre gyakorolt hatása alapján a védettségi fokozat figyelembevételével a hatóság – jogszabályban meghatározottak szerint- a megelőző feltárás keretében

- a) régészeti megfigyelést ír elő, ha
- aa) a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit,
- ab) a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos,
- ac) a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökség elemeinek jelentkezési szintjét,
- ad) a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták vagy
- ae) a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el."

**Az előírt módszer a régészeti megfigyelés.**

A régészeti megfigyelés a Kötv. 7.§ 36. pontja szerint a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése és a tevékenység régészeti dokumentálása.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban:Korm. r.) 35.§ (1) bekezdése szerint: „Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.”

A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Kötv. 22.§(5)bekezdése a) pontja alapján a feltárás helye szerinti megyében székhelyel rendelkező vármegyei hatókörű városi múzeum (Jósa András Múzeum 4400 Nyíregyháza, Benczúr tér 21.; Dr. Körösfői Zsolt, Tel.: 06-42/315-722) jogosult.

A szakkérdésben történt megkeresés alapján a Korm. r. 88.§ (1) bekezdésében felsorolt szakkérdéseket vizsgáltam.

A szakkérdés vizsgálata az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55.§ (1) bekezdésén, illetve a Korm. r. 87.§ és 88.§-án alapszik.

Hatóságom hatáskörét a Korm. r. 3.§(1) bekezdés a) pontja, a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 4. pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII.21.) MvM utasítás 24.§ és 61.§-a, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról 586/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapítja meg.”

**3. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály 2024.február 01-jén kelt, HB/15-ERD/01724-2/2024. ügyiratszámú állásfoglalásának indokolása:**

„Az erdészeti hatóság a kérelem mellékleteként benyújtott dokumentáció, valamint nyilvántartása, az Országos Erdőállomány Adattár (továbbiakban: Adattár) adatai alapján megállapította, hogy a tervezett beruházás a Buj 035/23, 035/59, 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/60 hrsz.-ú földrészleteken az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban:Evt) 6.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti erdőnek minősülő területet és a 13.§ (1) bekezdés g) pontja szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet érint.

Az erdőként nyilvántartott területek elhelyezkedése a [www.erdoterkep.nebih.gov.hu](http://www.erdoterkep.nebih.gov.hu) weblapon megtekinthető.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1.§ 4a) bekezdése szerint az erdészeti hatóság jogosult annak megállapítására és igazolására, hogy mely terület minősül az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvényben meghatározott erdőnek.

Fentiek alapján az erdészeti hatóság a rendelkezős részben foglaltak szerint adta meg állásfoglalását.

Az erdészeti hatóság hatáskörét a földművelésügyi hatósági eljárásokról és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 12. § (5) bekezdésének rendelkezése, illetékességét a 10.§-ának c) pontja és a 11.§ (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 8. pontja állapítja meg.

Az erdészeti hatóság a szakkérdést a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet 5. pontja alapján vizsgálata meg.”

**4. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztály 2024. január 22-én kelt, 28007/2/2024. nyilatkozatának indokolása:**

„A megkeresésükben hivatkozott és mellékelt, „Buj Község térségi ellátást biztosító 132 kV-os tervezett elosztó hálózat részét képező termelői vezeték beillesztése” a Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyei



„Területrendezési Tervbe” tárgyában készített területi hatásvizsgálati dokumentációban foglaltak szerint a területi hatásvizsgálat tárgya:

„A Buj Battery Kft. Buj község 035/23 hrsz. alatti telephelyén 2 db 49,9 MW teljesítményű akkumulátoros villamosenergia-tárolót tervez létesíteni. A tároló fejlett akkumulátoros technológiával képes egyenként közel 100 MWh villamosenergia tárolására, melynek célja a villamosenergia hálózat szabályozásában való részvétel. A tároló a közeli MAVIR Buj 400/132 kV-os állomásba csatlakozik, amely a térség gyorsan fejlődő ipari fogyasztásának kielégítése céljából létesült.

A jelen területi hatásvizsgálati dokumentáció a Buj 132 kV-os távvezetékre készül el Buj község közigazgatási területét érintően a területrendezési hatósági eljárásban történő beillesztéshez.

A tervezett 1,5 km hosszú 132 kV-os termelői távvezeték új nyomvonal a Buj közigazgatási területén a 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59, 035/60 hrsz.-ú telkeket érintve a 035/23 hrsz.-ú telken tervezett 100 MWh kapacitású villamosenergia tárolót és a 035/59, valamint a 035/60 hrsz.-ú telteken megépült MAVIR Buj 400/132 kV-os állomást felszín alatt köti össze.”

A hatásvizsgálati dokumentációban foglaltak alapján a tervezett beruházás Buj Község területén **termőföldként nyilvántartott külterületi ingatlanokat érint, illetve termőföld igénybevételét feltételező módosításokat tartalmaz.**

**A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény** (a továbbiakban: Tftv.) 2. § 19. pontja alapján „**termőföld:** az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül;”

A Tftv. 10. § (1) bekezdésében foglaltak szerint „**A termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani, ide nem értve a (2) bekezdésben meghatározott eseteket.** Az engedély hiánya esetén más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól. Az ingatlanügyi hatóság engedélye nem mentesít a szükséges más hatóság engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.”

Hivatkozott jogszabály 9.§ (1) bekezdés a) pontja szerint „Termőföld más célú hasznosításának minősül a termőföld olyan **időleges vagy végleges igénybevétele, amellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági hasznosításra időlegesen vagy véglegesen alkalmatlanná válik**”.

A Tftv. 8.§ (2) bekezdése értelmében „A szakhatósági állásfoglalás kialakítása során **figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a szakhatósági eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza.**”, míg a 8/A. § előírja, hogy „Földvédelmi szakkérdés vizsgálata során a 8.§ (1)-(3) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell.”.

A Tftv. 7.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján „A földvédelmi eljárást az ingatlanügyi hatóság folytatja le.”.

A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3.§ (3) bekezdés b) pontja alapján „A földügyi igazgatási feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területe a hatáskörébe tartozó ügyekben az adott megye (főváros) területére terjed ki.” illetve a 37. § (1) bekezdése az ingatlan fekvése szerint illetékes, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalt jelöli ki ingatlanügyi hatóságként.”

5. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály 2024. január 30-án kelt HB/18-MMBO/00286-22024. ügyiratszámú szakvéleményének indokolása:

Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

9

SZ/4ÁF/00013-10/2024.

„A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda területrendezési hatósági eljáráshoz műszaki biztonsági szakkérdés vizsgálatát kérte a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztályától (továbbiakban:Hatóság).

A szakkérdésre történt megkeresés során a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. melléklet 8. pontjában meghatározottakat vizsgáltam, mely szerint a szakkérdés feltétele a 132 kV-os elosztóhálózat pontosítási és beillesztési eljárása.

Megállapítottam, hogy a „Buj település 035/23 hrsz.-ú telké tervezett 100 MWh kapacitású villamosenergia tároló és a 035/59, valamint a 035/60 hrsz.-ú telkeken megépült MAVIR Buj 400/132 kV-os alállomás között a 025/23, 035/22, 035/24, 035/25, 035/59, 035/60 hrsz.-ú telkeken létesítendő 132 kV-os 1,5 km hosszú termelői kábel beillesztése a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Tervbe” tárgyú területrendezési hatósági eljárásban szereplő 132 kV-os földkábel a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 3.§ 60. a) pontja alapján termelői vezetéknek minősül, azaz nem képezi az elosztóhálózat részét.

A szakkérdés vizsgálat tekintetében hatáskörrel nem rendelkezik Hatóságom, mivel a tervezett 132 kV-os földkábel nem része a 132 kV-os elosztóhálózatnak.

Hatáskörömet és illetékességemet a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 13. §-a, 22.§-a, valamint 1. számú melléklete határozza meg.

A szakkérdés vizsgálatában a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII.12.) MvM utasítás 24.§-a alapján működtem közre."

**6. Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 2024. január 24-én kelt. SZ/NEF/00179-2/2024. ügyiratszámú szakvéleményét nem indokolta.**

Az Iroda a szakkérdés vizsgálat során adott, **kizárólag területrendezési szempontú véleményeket befogadva**, a rendelkezésemre álló adatok birtokában, közigazgatási hatóságként a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A *területfejlesztésről* szóló 2023. évi CII. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 31.§ (3) bekezdése értelmében a térségi területfelhasználási engedély megadása nem tagadható meg, mivel a kérelem szerinti javaslat - a szakkérdés vizsgálatok területrendezési szempontú megállapítására is figyelemmel – **összhangban van** a területrendezési követelményekkel.

Az engedély érvényességét és meghosszabbításának lehetőségét az Elj. 4. § (6) bekezdése határozza meg.

Az Ákr. 116. § (4) bekezdése alapján a határozat ellen fellebbezésnek helye nincs.

Az Iroda a jogorvoslati jogokról a Tftv. 32.§ , az Ákr. 116.§, és a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény előírásai alapján rendelkezett.

Az Iroda hatáskörét a Tftv. 31. § (1) bekezdés, valamint az Elj. 3. § (3) bekezdése, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. § e) pontja állapítja meg.

Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

---

10

SZ/4ÁF/00013-10/2024.

Jelen írat az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. tv. 52. § (2), valamint az Ákr. 4. § és 26. § (1) bekezdése alapján kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Nyiregyháza, 2024. február 06 .

Tisztelettel:

**Román István**  
főispán  
névében és megbízásából:  
**Kótai Csaba**  
állami főépítész

Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

SzSzBMTrT részlete a beillesztett új Buj 132 KV-os távvezeték nyomvonalával



JELMAGYARÁZAT

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vizgazdálkodási térség
- Települési térség

Műszaki infrastruktúra elemek

- Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények
- Gyorsforgalmi út - meglévő
- Főút - meglévő
- Főút - tervezett
- Nagyssebességű vasútvonal - tervezett

- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya - meglévő
- Országos kerékpárút törzshálózati vonal - tervezett
- Határkikötő - meglévő
- 700 KV-os átviteli hálózati távvezeték - meglévő
- 700 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-tároló - meglévő
- VTT-tároló - tervezett
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény - meglévő

- Országos jelentőségű csatorna - meglévő
- Előrendű árvízvédelmi fővédvonal - meglévő
- Veszélyshulladék-égető mű - meglévő
- Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmények
- Térségi szerepű összekötő út - meglévő
- Térségi szerepű összekötő út - tervezett
- Egyéb mellékút - meglévő
- Egyéb mellékút - tervezett
- Országos vasúti mellékvonal - meglévő
- Országos vasúti mellékvonal - tervezett
- Térségi repülőtér - meglévő
- Térségi kerékpárútvonal - tervezett

- Térségi kikötő - meglévő
- Térségi kikötő - tervezett
- Kompátkelőhely - meglévő
- Kompátkelőhely - tervezett
- Térségi logisztikai központ - meglévő
- 5-20 MW közötti névleges teljesítményű erőmű - meglévő
- 5-20 MW közötti névleges teljesítményű erőmű - tervezett
- Térségi ellátást biztosító 110 KV-os elosztó hálózat - meglévő
- Térségi ellátást biztosító 110 KV-os elosztó hálózat - tervezett
- Földgázelosztó vezeték - meglévő
- Földgázelosztó vezeték - tervezett
- Térségi hulladékkezelők - meglévő
- Térségi csatorna

- 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nál kisebb területű vízfelhasználás célú tározás és fejlesztési lehetőség - meglévő
  - 1 millió m<sup>3</sup>-t meghaladó és 10 millió m<sup>3</sup>-nál kisebb területű vízfelhasználás célú tározás és fejlesztési lehetőség - tervezett
- Alaptérképi elemek**
- Egyéb burkolt út
  - Településhatár
  - Megyehatár
  - Országhatár
- Tájékozató elemek**
- Erdőfelületre javasolt terület
  - Településközi összekötő utak - tervezett
- Alaptérkép: Open Street Map. © OpenStreetMap Közreműködők  
<https://www.openstreetmap.org/copyright>

## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

#### **BUJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 7/2024. (VII.18.) önkormányzati rendelet**

##### **Buj Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 13/2006. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Buj Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

*Állami főépítész a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben vármegyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára*

*Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára*

*Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára*

*Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára*

*Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12. pontjára*

*Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára*

*Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára*

*Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára*

*Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára*

*Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára*

*Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára*

*Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára*

*Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára*

*Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára*

*Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára*

*Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára*

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára  
Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára  
Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. pontjára hivatkozva,  
továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak és a Szabolcs-Szatmár-Bereg  
Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével,  
valamint Buj Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési  
stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és  
településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési  
szabályzatáról szóló 11/2017 (XI.21.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi  
egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

**1.§ Buj Község Önkormányzat Képviselő-testületének a község igazgatási területére  
vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról szóló  
13/2006. (V. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet.) 1. § (3) bekezdése  
helyébe a következő rendelkezés lép:**

*(A rendelet hatálya és alkalmazása)*

„1.§ (3) A rendeletet, a külterületre vonatkozó T-3, valamint a T-2 rajzszámú Szabályozási  
tervek, valamint az S-1 jelű T-24/2023 munkaszám alatt készített) külterületi szabályozási  
fedvényterv együttes figyelembevételével kell alkalmazni.”

**2.§ A Rendelet 3. § (1) bekezdése a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

*(Az általános felhasználás szerinti tagozódás)*

„ak) különleges hálózatkiegyenlítő energiátároló akkumulátortelep Ket”

**3.§ A Rendelet a következő 8/B.§-sal egészül ki:**

„8/B. §

Különleges megújuló energiaforrások céljára szolgáló terület

(1) A különleges megújuló energiaforrások céljára szolgáló terület építési övezetén (jelölése:  
Kme) belül:

- a) a területigényes közmű létesítmények – transzformátor állomás, hálózatkiegyenlítő  
energiátároló akkumulátortelep, ...stb. - építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló,  
valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár,  
...stb.) helyezhetők el;
- b) épület legfeljebb 15%-os beépítettséggel, 60% legkisebb zöldfelületi mutatóval,  
szabadon álló beépítési móddal, az 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladóan,  
2500 m<sup>2</sup> legkisebb alakítható építési telken, részleges közművesítettség esetén  
létesíthető;
- c) pinceszint az építési helyen belül létesíthető;
- d) a létesítmény kialakítása magasabb rendű ágazati előírások szerint;
- e) a technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb  
építménymagassága legfeljebb 30,0 méter lehet;
- f) az építési övezet határától számított 100,0 méteres sávon belül lakóépületet elhelyezni  
nem lehet.”

**4. § Az R. kiegészül a jelen rendelet 1. mellékletével.**

**5. § Záró rendelkezések**

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Barta Miklós Ferenc  
polgármester

Dr. Németh Károly  
jegyző

**Záradék:**

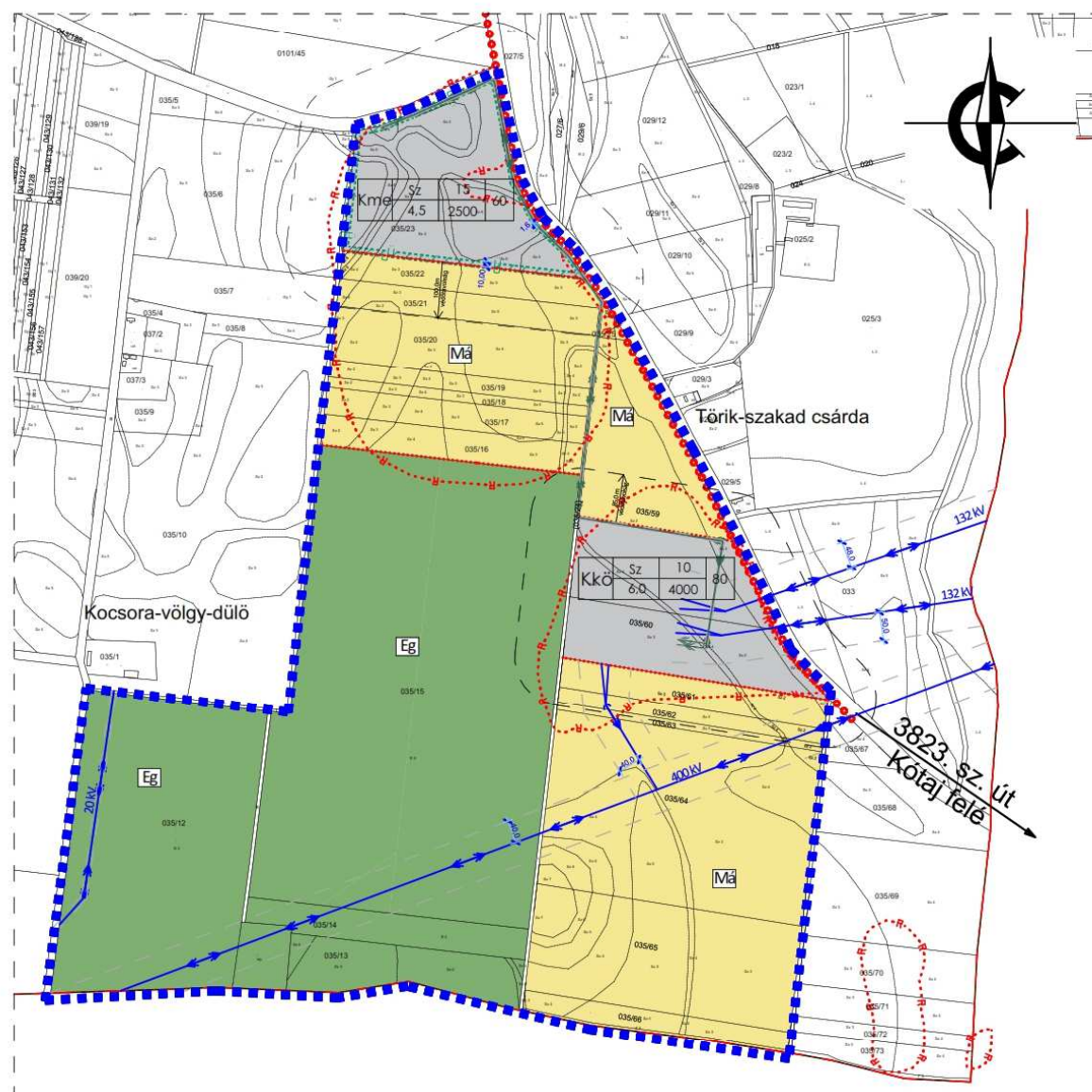
Kihirdetve: Buj, 2024. július hó 18. nap

Dr. Németh Károly  
jegyző

## BUJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

### Szabályozási terv - Külterület - Részlet

M=1:10 000



#### Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

- Különleges terület építési övezete
  - közmű szolgáltatói terület építési övezete (Kkő)
  - megújuló energiatörzások hasznosításának céljára szolgáló terület építési övezete (Kme)

Beépítésre nem szánt területek

- Gazdasági erdőterület övezete (Eg)
- Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
- Telken belüli beültetési kötelezettségű terület határa

- Közigazgatási határvonal
- Beépített és beépítésre szánt terület határvonala
- Régészeti lelőhely
- Elektromos átviteli vezeték
- 132 kV-os földkábel vezetékpár és védőtávolsága (1,60 m-1,60m)
- Kerékpárút
- Tervezési terület határa

BUJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 7/2024. (VII.18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL MÓDOSÍTOTT

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző



Urban Linea  
Tervező, Szolgáltató Kft.  
H-4405 Nyíregyháza, Pilypang u. 10.  
Tel.: 06-20/437-2146.  
em@il: labbanca@gmail.com

MEGRENDELŐ: BUJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA H-4483 Buj, Rákóczi út 1.	MUNKASZÁM: T - 24/2023
TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: BUJ KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2024.07.hó
MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS KÜLTERÜLET - RÉSZLET	TERVFAJTA: szabályozási terv
TERVEZŐ - TT-15-0378:	MÉRETARÁNY: M=1:10 000
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:	RAJZSZÁM: S-1m

**Készült az állami alapadatok felhasználásával!**



## **6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására**

### **6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat**

A 218/2009 (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2023. december hó 01. nap



Labbancz András  
okl. településtervező

## 6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o vármegyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti tervezési területen	Hatályos terv szerinti tervezési területen		Módosítás után a terület nagysága a tervezési területen		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	88,99	88,99	100,00	80,27	90,2	-8,72	-9,8	
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	46,74	37,51	80,25	37,51	80,25	0	0	
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Települési térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	érinti	2,04	2,04	100	3,90	191,18	+1,86	+91,18	
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	63,58	56,23	88,44	62,24	97,89	+6,01	0	
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	30,75	30,75	100	22,03	71,64	-8,72	-28,36	
14.	Tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
17.	Nagy vízi meder övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
22.	Tanyás területek övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
24.	Térségi együttműködések övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
26.	Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-	

1. Erdőgazdálkodási térség		
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	88,99 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	56,00 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	6,01 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	62,24 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	24,74 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1):</b> A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során új településrendezési eszköz nem készül</b>	

2. Mezőgazdasági térség		
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT 11. §</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során <i>b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;</i>	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	46,74 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	37,51 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	0,00 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	37,51 ha
<b>(A)×0,75 ≤ (B), így a feltétel teljesül</b>		

<b>6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek</b>									
<b>követelmény:</b>	<p><b>MaTrT 15. § (2) bekezdés:</b> <i>A településrendezési eszközökben</i></p> <p>a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,</p> <p>b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.</p> <p>(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.</p>								
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<p>A településrendezési eszközök tervezésekor az MTrT. 2. mellékletében rögzített térbeli rend szerint kerültek ábrázolásra az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyei. A módosítás során az újonnan kialakítandó 132kV-os vezeték kerül megvalósításra.</p> <p>A „Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési Tervben nem szereplő térségi jelentőségű egyedi építmény – a 132kV-os vezeték – területi elhelyezésére (beillesztésre) irányuló területrendezési hatósági eljárás jelen módosítási eljárással párhuzamosan lefolytatásra került. Az egyezőség megteremtődött. (SZ/4ÁF/00013-10/2024)</p>								
<b>A település közigazgatási területén, a műszaki infrastruktúra</b>	<table border="1"> <tr> <td>hossza a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)</td> <td>2,04 km</td> </tr> <tr> <td>hossza a hatályos településszerkezeti tervben</td> <td>2,04 km</td> </tr> <tr> <td>hosszának csökkenése/növekedése a tervezett módosítással</td> <td>+1,86 km</td> </tr> <tr> <td>hossza a tervezett módosítás után (B)</td> <td>3,90 km</td> </tr> </table>	hossza a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	2,04 km	hossza a hatályos településszerkezeti tervben	2,04 km	hosszának csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	+1,86 km	hossza a tervezett módosítás után (B)	3,90 km
hossza a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	2,04 km								
hossza a hatályos településszerkezeti tervben	2,04 km								
hosszának csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	+1,86 km								
hossza a tervezett módosítás után (B)	3,90 km								
<b>követelmény:</b>	<p><b>MaTrT 18. § (1) bekezdés:</b> <i>Külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak a településfejlesztési és -rendezési célokkal, valamint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervvel összhangban lehet. Az összhang akkor áll fenn, ha a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlan a településrendezési eszközökben nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe sorolt, vagy a bányatelekkel érinteni tervezett ingatlanokon a bányászati tevékenységgel a települési önkormányzat egyetért, és ha indokolt, döntést hoz a településrendezési eszközök készítésének vagy módosításának szándékáról.</i></p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti bányatelekre vonatkozó kitermelési műszaki üzemi terv csak akkor hagyható jóvá, ha a bányászati tevékenységgel igénybe venni tervezett területet – ha van elfogadott településrendezési eszköz – a településrendezési eszköz nyersanyag-kitermelés (bánya) vagy nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló különleges beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt terület települési területfelhasználási egységbe sorolta.</p>								
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.								

12. Erdők övezete		
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT. 29.§</b> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	63,58 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	56,23 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	6,01 ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	62,24 ha
<b>(A)x0,95 ≤ (B) alapján a számított százalékos érték 97,89 %, így a feltétel teljesül (95% ≤ X ≤100%)</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>MaTrT 30. §:</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.</b>	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1):</b> A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	területe az MTrT -ben (A)	30,75 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	30,75 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	-8,72 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	22,03 ha
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2):</b> A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.</b>	

<b>22. Tanyás területek övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 10.§ (1):</b> A megyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van (teljes kül-171/mezőgazdasági kül-6/teljes népesség-12931).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A) -
	területe a hatályos településszerkezeti tervben -
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással -
	területe a tervezett módosítás után (B) -
<b>követelmény:</b>	<b>9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2):</b> A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.

<b>23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 5.§ (1) b):</b> A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következők lehetnek: b) térségi jelentőségű térszervező város,
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 5.§ (2) a):</b> A regionális és a térségi jelentőségű térszervező városok esetében azok térszervező szerepének erősítése, a települési térség minőségi fejlesztése érdekében: a) településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítése során a térszervező szerepre figyelemmel kel a jövőképet és célrendszeret kidolgozni,
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A településrendezési eszközök vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 5.§ (2) b):</b> a településrendezési eszközökben új falusias lakóterületet csak a meglévő falusias lakóterülethez csatlakozva lehet kijelölni, amennyiben a településszerkezet folytonossága ezt megköveteli.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A módosítás során új falusias lakóterület nem került kijelölésre.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (1):</b> Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).
<b>a követelmény teljesítése:</b>	<b>A beépítetlen fejlesztési területek aránya nem éri el a beépítésre szánt területek 20%-át.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.
<b>a követelmény teljesítése:</b>	Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.
<b>követelmény:</b>	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (3):</b> Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.

Buj Község Településrendezési Tervének módosításához  
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

a követelmény teljesítése:	<b>Közös tervezés nem történik az eljárás során.</b>
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (4):</b> Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel, b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi, c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.
a követelmény teljesítése:	<b>A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.</b>
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (5):</b> A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.
a követelmény teljesítése:	<b>Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.</b>
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 6.§ (6):</b> A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertes területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található
a követelmény teljesítése:	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (1):</b> Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.
a követelmény teljesítése:	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (2):</b> 1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.
a követelmény teljesítése:	<b>A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.</b>
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (3):</b> Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.
a követelmény teljesítése:	<b>A település a hagyományosan vidéki település övezetéhez tartozik. A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra, mert ilyen rendeltetésű területet az eszközei nem tartalmaznak.</b>
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 7.§ (4)-(5):</b> Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárdai térségébe” tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek: a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatóak, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére. <b>(5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.</b>

a követelmény teljesítése:	A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nem került tervezésre.
----------------------------	--

## 26. Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete

követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 10.§ (1):</b> A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcssturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 10.§ (2):</b> A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 10.§ (3):</b> A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználát alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.

## 28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet

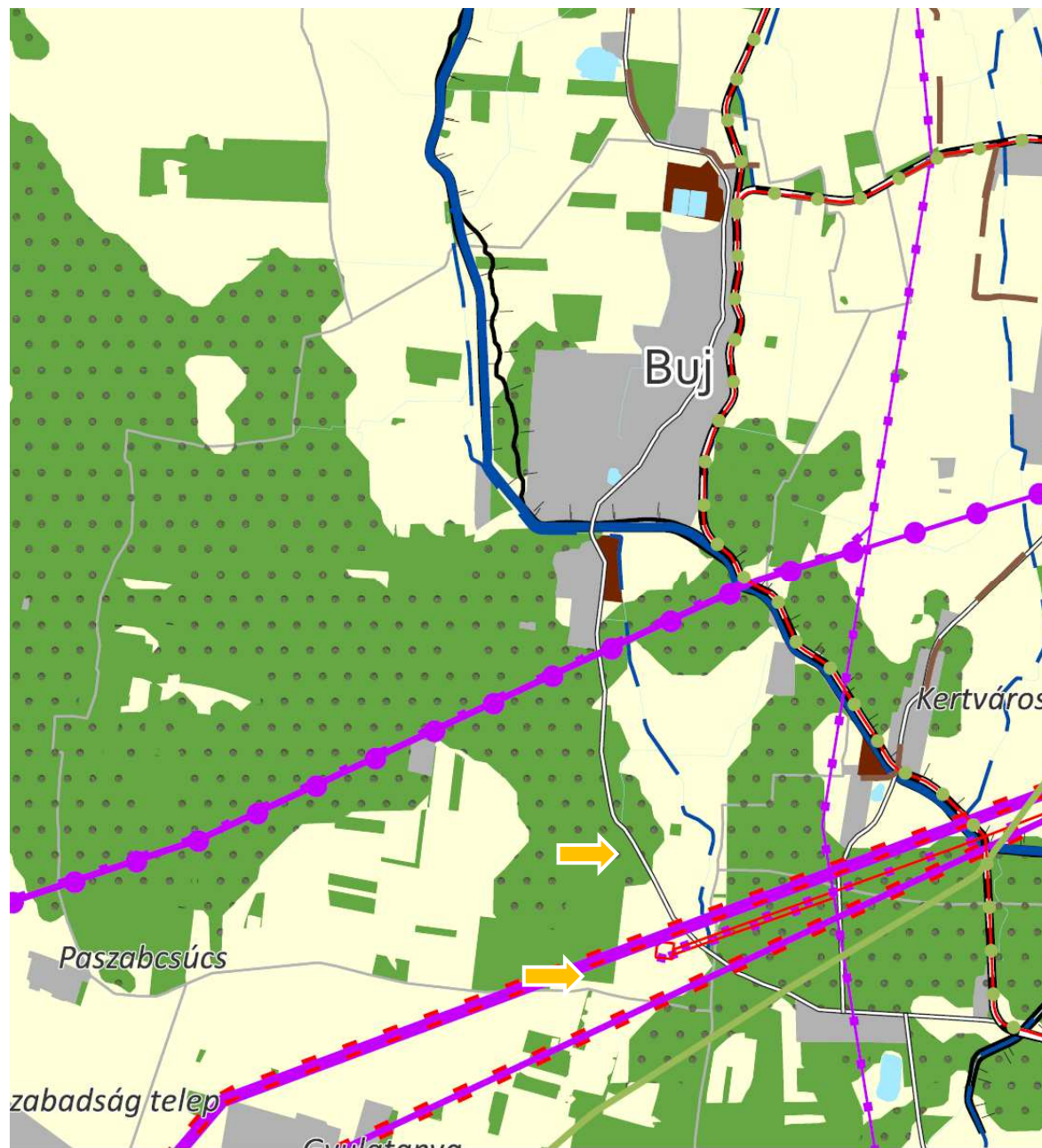
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 14.§ (1)</b> A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen terület nem került kijelölésre.
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 14.§ (2)</b> Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület erdőterületbe került felhasználásra.
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 14.§ (3)</b> Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.
követelmény:	<b>9/2023 (II. 24.) 14.§ (4):</b> A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.



**RAJZI MELLÉKLETEK**

9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékletei szerint

**Az Ország Szerkezeti Terve**

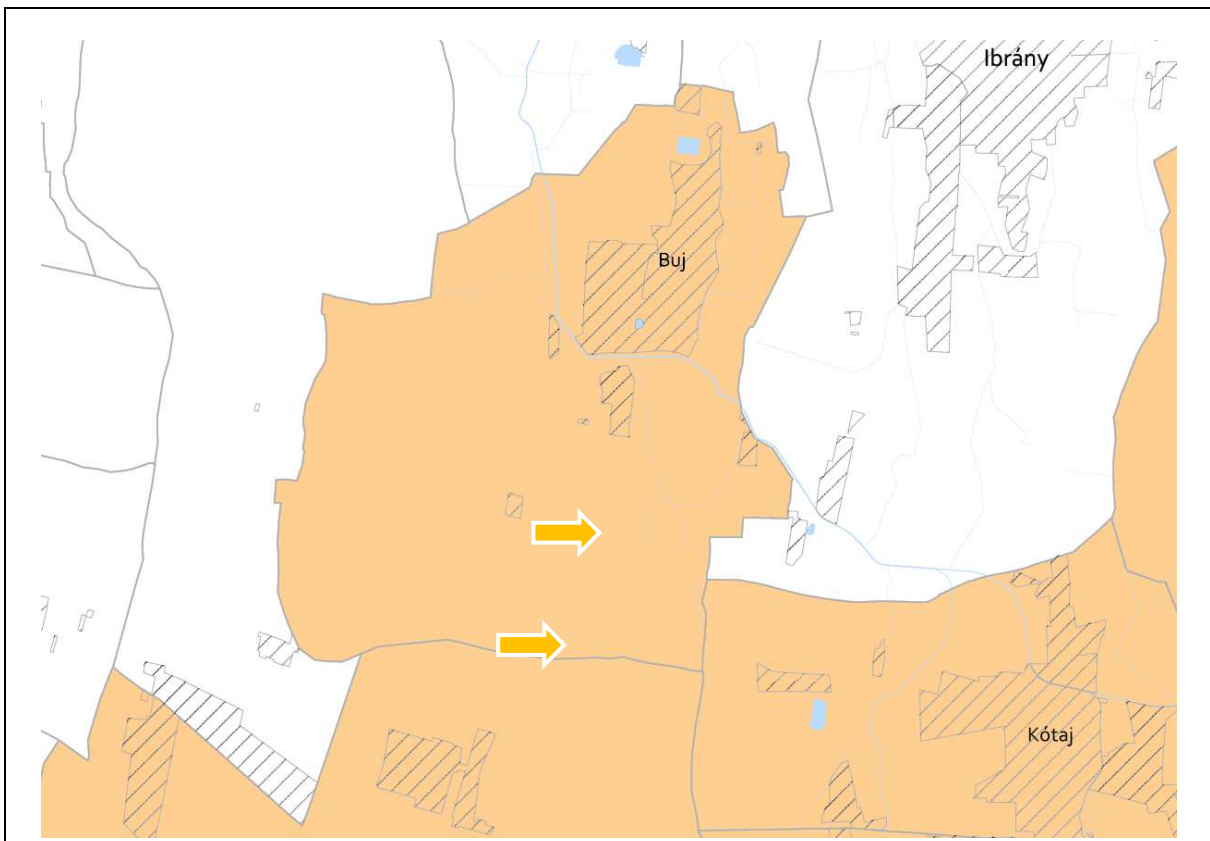


1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. Települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek

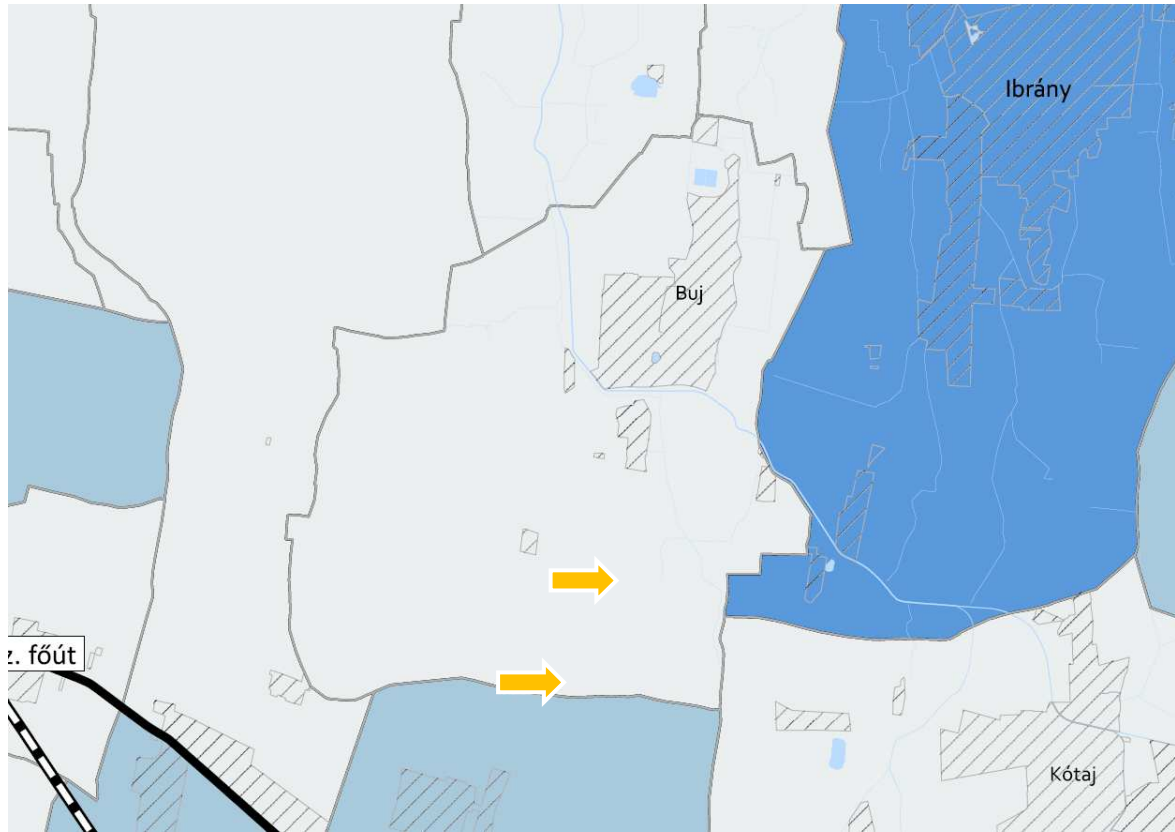


12. Erdők övezete

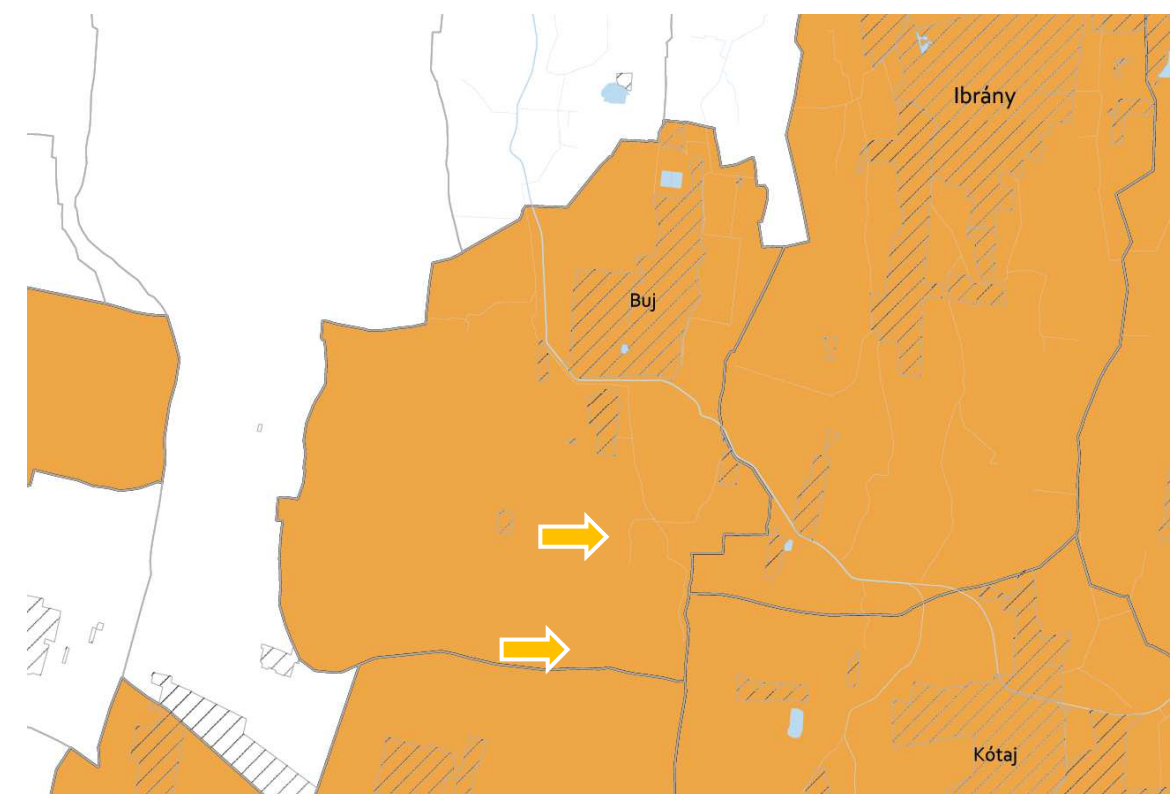
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



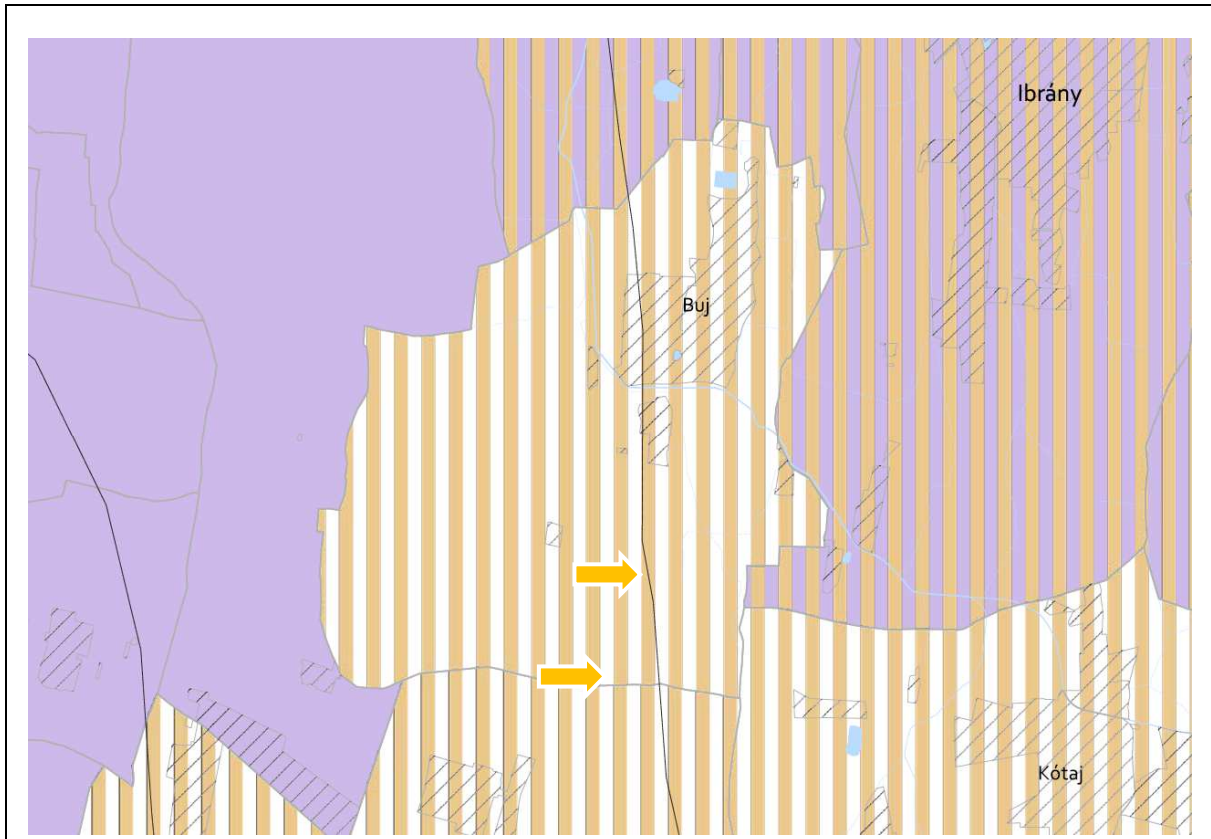
22. Tanyás területek övezete



23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



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

*28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet*

## 7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **54,50 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **73,27 érték**

Buj Község jelenlegi biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	<i>Területhasználat</i>	<i>értékmutató</i>		
2.	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
17.	<b>Különleges terület</b>			
20.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	0	0
33.	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
40.	<b>Erdőterület</b>			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	0	
44.	<b>Mezőgazdasági terület</b>			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	14,73	54,5
<b>Összesen:</b>				<b>54,5</b>

Buj Község változotti biológiai aktivitásérték (tervezési területre)

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	<i>Területhasználat</i>	<i>értékmutató</i>		
2.	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>			
17.	<b>Különleges terület</b>			
20.	A kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	2,2	8,72	19,18
33.	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
40.	<b>Erdőterület</b>			
42.	Gazdasági rendeltetésű erdőterület	9,0	6,01	54,09
44.	<b>Mezőgazdasági terület</b>			
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
<b>Összesen:</b>				<b>73,27</b>

