Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2026. (VII. 7.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

[2] Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet 24. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A közutak területén az 1. sz. függelék /mintakeresztszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépítési elemeket kell kialakítani."

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet a következő „Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (KbEn)" címmel egészül ki:

„Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára *szolgáló terület (KbEn)*"

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet „Erdőterület" alcíme a következő 28/A. §-sal egészül ki:

„28/A. §

(1) *A megújuló energiaforrások céljára szolgáló különleges terület övezete a naperőmű-parkok számára kijelölt területeket foglalja magába.*

(2) *Az övezetben kizárólag a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (energiatermelési) rendeltetések és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.*

(3) *A KbEn jelű megújuló energiaforrások céljára szolgáló különleges terület övezeti paraméterei:*
a) *a beépítési mód szabadon álló,*
b) *a legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%,*
c) *a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 3%,*
d) *a legnagyobb épületmagasság 4,5 m,*
e) a zöldfelület minimális aránya 90%.

(4) A különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (KbEn) övezetében naperőmű-park több ütemben valósulhat meg. Az első ütemben a telek északi, közel 8 ha kiterjedésű területe használható fel naperőmű telepítésre. Az első ütem megvalósulását követően történhet a terület fennmaradó részének a felhasználása."

4. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet
a) 3. melléklete,
b) 4. melléklete.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

7. §

A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Lukácsi Gyula
polgármester

CIRÁK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Hajagosné dr. Karsay Anita
jegyző

Kihirdetési záradék:
Jelen rendelet kihirdetése 2026.07.07. napján megtörtént.

Hajagosné dr. Karsay Anita
jegyző

Cirák Kirendeltség * Vitnyédi Közös Önkormányzati Hivatal

CIRÁK

Településrendezési terv

M 1:2000

É

JELMAGYARÁZAT

HATÁRVONALAK

- közigazgatási határ
- belterület határvonala
- módosított belterület határvonala
- beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonala
- szabályozási vonal
- eltérő terület-felhasználási egységek határvonala
- építési övezetek határvonala
- irányadó telekhatár
- építési hely határa (hátsókerti)
- település védendő területének 500,0 m-es védőtávolsága
- állattartótelep 300 m-es védőtávolsága
- oktatási, egészségügyi intézmények 50 m-es védőtávolsága
- temető 50 m-es védőtávolsága

módosítással érintett terület külterületen

módosítással érintett terület

EGYÉB JELEK

Építési övezet jele

- Beépítési mód (Ol-szabadonálló, Ik-ikres, Sz-zártsorú)
- Megengedett legnagyobb beépítettség (%)
- Legkisebb kötelező zöldfelület (%)
- Területfelhasználási elem
- Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
- Kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)
- Kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)
- Kialakítható legkisebb építési telekterület (m2)

- megszüntető jel
- meglévő, megmaradó szabályozási szélesség
- tervezett szabályozási szélesség
- telepítendő védőfásítás
- útcsatlakozás helye
- szemléletesítés alapján történt kiegészítés

Vonalas létesítmények

- 20 kV-os elektromos légvezeték és védőtávolsága
- kivállítandó elektromos légvezeték
- tervezett 20 kV-os elektromos légvezeték és védőtávolsága
- CO2 vezeték és 2x20 m-es biztonsági övezete
- nagy - középnyomású gázvezeték és 2x9 m-es biztonsági övezete

Értékvédelem

- helyi védelemre javasolt épület
- helyi védelemre javasolt szobor, emlékmű
- régészeti lelőhely
- térfal védendő elemei
- térfal pótlása
- helyi védelemre javasolt fasor

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ELEMEK

Beépített és beépítésre szánt területek

Lakóterület

- Lf — falusias lakóterület

Vegyes terület

- Vt — településközponti vegyes terület

Gazdasági terület

- Gip — jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület
- Gksz — kereskedelmi, szolgáltató terület

Különleges terület

- K — temető
- K — sportpálya
- K — hulladéklerakó

Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési terület

- KÖu — közterület
- KÖu M — országos mellékút
- KÖu GYAL — gyalogút
- P 18 — parkoló

Közműterület

- Köm gázfogadó — gázfogadó
- Köm vízmű — vízmű

Zöldterület

- Z KP — közpark
- Z DK — díszkert

Erdőterület

- Eg — gazdasági erdő
- Ev — védelmi erdő

Mezőgazdasági terület

- M Á — általános

Vízgazdálkodási terület

- V — vízgazdálkodási terület

NAPNYUGOTI KERTALJA

NAPKELETI

PORKOLÁB DŰLŐ

KÖRTÉLYES

GYÖRGI

CSAPOD

BELED

Sportpálya

Belső út

Csapodi utca

Kossuth tér

Fő utca

Vasút

Gksz SZ 50/30 7,5 40/50/3500

Gip SZ 30/50 7,5 T00/200/20000

Lf O 30/40 4,5 18/-/1000

Vt O 35/50 6,0 18/-/900

Vt SZ 35/50 7,5 20/40/800

Üh SZ 20/60 3,0 17,5/20/350

MEGJEGYZÉS:

A 9/2026. (VII.7.) önkormányzati rendelettel módosított tervet a VárosTrend Mérnöki Kft. készítette.

Felelős tervező: Rácz Bálint Jakab (TT 13-1686)

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2012 (XI.26) rendeletének melléklete

REGIOPLAN

Kistérségi Településfejlesztő KFT.
9022. Győr, Czikcagó utca 13.
Tel./Fax: 96/311-030, 529-751
e-mail:regioplan@regioplan.hu

Megrendelő neve:	Cirák Község Önkormányzata
Munka neve:	Cirák településrendezési terv módosítása
Munkaszám:	Rp.1.-222-3
Munkarész neve:	Szabályozási terv
Méretarány:	M 1:2000
Rajz címe:	Szabályozási és övezeti terv I. (belterület)
Rajzszám:	SZ-J1/M
Felelős településtervező: Kalmár Ágnes TT-08-0478/08	Településrendezési főtervező:
Dokumentálás dátuma:	2012.12.
Felelős tájrendezési tervező: Róter Tibor K1d-0458/0133	Felelős közreműködő: Fenyő Mária T-0-0-0631 T-0-0-0211
Felelős műszaki vezető: Pelikánné Szabó Piroska TI-08-0007/08	

A tervezési alapvetésű az állami alapadatok felhasználásával készült.

Cirák
Településrendezési terv
M 1:10 000

É

JELMAGYARÁZAT

az SZ-J1 sz. tervlapon szabályozott területek

Határvonalak

- közigazgatási határ
- belterület határvonala
- módosított belterület határvonala
- beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonala
- szabályozási vonal
- eltérő terület-felhasználási egységek határvonala
- T — településvédő területének 500,0 m-es védőtávolsága
- SZ — szennyvíztisztító telephely 500,0 m-es védőtávolsága

Szabályozási elemek

Közlekedés

- KÖu M — országos mellékút
- KÖu Mg — mezőgazdasági út

Közműterület

- Köm árok — árok
- Köm SZT — szennyvíztisztító

Zöldterület

- Z Kp — közpark

Mezőgazdasági terület

- M Á — általános
- M Kf — korlátozott funkciójú

Erdőterület

- Eg — gazdasági erdő
- Ev — védelmi erdő

Vízgazdálkodási terület

- V — vízgazdálkodási terület

Különleges beépítésre nem szánt terület

- Kb En — Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Vonalas létesítmények

- 20 kV-os elektromos légvezeték és védőtávolsága
- tervezett 20 kV-os elektromos légvezeték és védőtávolsága
- CO2 — CO2 vezeték és 2x20 m-es biztonsági övezete
- GN — nagynyomású gázvezeték és 2x28 m-es biztonsági övezete
- DKS — nagy-középnyomású gázvezeték és 2x9 m-es biztonsági övezete

Egyéb jelek

- megszüntető jel
- védelemre tervezett területek
- régészeti lelőhelyek hatávonala
- módosítással érintett terület

MEGJEGYZÉS:
A 9/2026. (VII.7.) önkormányzati rendelettel módosított tervet a VárosTrend Műhely Kft.
Készítette tervező: Rácz Bálint Jakab (TT 13-1686)

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2012 (XI.26) sz.r.ndeletének melléklete

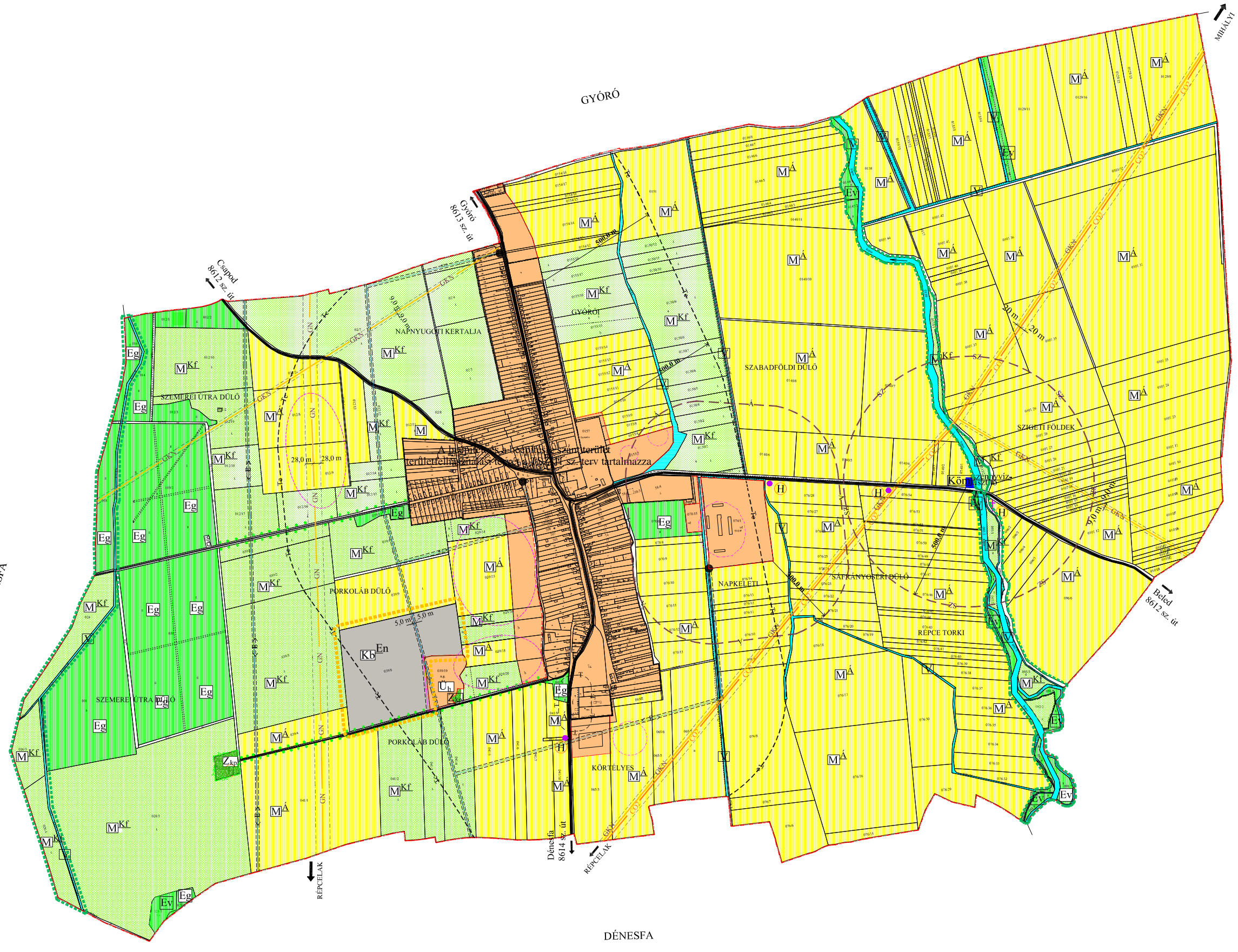
REGIOPLAN	Környezet- és Településtervező KFT. 9022. Győr, Újkapu utca 13. Tel./Fax: 96/311-304, 529-751 e-mail:regioplan@regioplan.hu	
Megrendelő neve: Cirák Község Önkormányzata		
Munka neve: Cirák településrendezési terv módosítása		Munkaszám: Rp.I.-222-3
Munkarész neve: Szabályozási terv		Méretarány: M 1:10000
Rajz címe: Szabályozási és övezeti terv II. (külterület)		Rajzszám: SZ-J2/M
Felelős településtervező: Kalmár Ágnes TT-08-0479/08	Településrendezés társtervező:	Dokumentálás dátuma: 2012.12.
Felelős közlekedéstervező: Réder Tibor K1d-1-08-0133	Felelős közműtervező: Ferenczi Heba TE-7-05-253 TV-T-08-253	Felelős zöldfelületi és tájrendezési tervező: Pekkerné Szabó Piroska TK-08-0073/08
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült		

CIRÁK

Településrendezési terv

M 1:10 000

É



Jelmagyarázat

Területfelhasználási elemek

- A részletes területfelhasználást a TSZ-J1 sz. terv tartalmazza

Határvonalak

- közigazgatási határ
- belterület határvonala
- beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonala
- módosított belterület határvonala
- település védendő területének 500,0 m-es védőtávolsága
- állattartótelep 300 m-es védőtávolsága
- szennyvíztisztító telephely 500,0 m-es védőtávolsága
- temető 50 m-es védőtávolsága

Területfelhasználás

Beépítésre szánt terület

- tervezett hétvégi házas üdülőterület

Beépítésre nem szánt terület

Mezőgazdasági terület

- általános mezőgazdasági terület
- gyepterület

Erdőterület

- védelmi erdő
- gazdasági erdő

Zöldterület

- közpark
- út menti fasor

Vízgazdálkodási terület

- vízgazdálkodási terület

Különleges terület

- Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energia-források hasznosításának céljára szolgáló terület

Közlekedés

- országos mellékút
- jelentős mezőgazdasági út

Közművek

- 20 kV-os elektromos légvezeték, transzformátor és védőtávolsága
- kiváltandó elektromos légvezeték
- tervezett 20 kV-os elektromos légvezeték és védőtávolsága
- CO_2 gázvezeték és 2x20,0 m-es biztonsági övezete
- nagynyomású gázvezeték és 2x28,0 m-es biztonsági övezete
- nagy - középnyomású gázvezeték és 2x9 m-es biztonsági övezete
- tervezett szennyvíztisztító

Értékvédelem

- helyi védelemre javasolt park
- helyi védelemre javasolt szobor, emlékmű
- régészeti lelőhelyek
- védelemre tervezett területek
- módosítással érintett terület

MEGJEGYZÉS:
A ../2026. (....) önkormányzati határozattal módosított tervet a VárosTrend Műhely Kft. készítette.
Felelős tervező: Rácz Bálint Jakab (TT 13-1686)

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testülete 101/2012 (XI. 23) sz. határozatának melléklete

REGIOPLAN

Környezet- és Településtervező KFT.
9022. Győr, Újkapu utca 13.
Tel./Fax: 96/311-304, 529-751
e-mail:regioplan@regioplan.hu

Megrendelő neve:	Cirák Község Önkormányzata	
Munka neve:	Cirák településrendezési terv módosítása	Munkaszám: Rp.I.-222-3
Munkarész neve:	Településszerkezeti terv	Méretarány: M 1:10000
Rajz címe:	Területfelhasználási terv II. (külterület)	Rajzszám: TSZ-J2/M
Felelős településtervező: Kalmár Ágnes TT-08-0479/08	Településrendezés társtervező:	Dokumentálás dátuma: 2012.12.
Felelős közlekedéstervező: Réder Tibor K16-1-08-0133	Felelős közműtervező: Ferenczi Hajba TE-1-08-253 TV-1-08-253	Felelős zöldfelületi és tájrendezési tervező: Pekkerné Szabó Piroska TK-08-0073/08

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült

Aláíró: GYMSVKH Szabó Ádám állami főépítész 2026.06.05. 09:52:07

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Lukácsi Gyula úr részére
polgármester

Cirák Község Önkormányzata

Iktatószám: GY/15/00710-18/2026.
Ügyintéző: Farkas Cintia
Telefonszám: titkárság +96/795-678
Hivatkozási szám: -
Publikus E-TÉR azonosító: 21864

E-TÉR felületen, hivatali kapun

Tárgy: Cirák Település Településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v6 - egyszerűsített eljárás - **záró szakmai vélemény**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Cirák Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan E-TÉR felületen 2026. május 8-án érkezett „Cirák Település Településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v6” elnevezésű beadványára vonatokozó szíves megkeresésére a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.), továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) 68. §-a alapján a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítészi Iroda) az alábbi **záró szakmai véleményt adja**:

Az Állami Főépítészi Iroda a településrendezési eszközök tárgyi módosításainak elfogadását, képviselő-testület elé terjesztését feltétellel támogatja.

Feltétel: A különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében naperőmű több ütemben valósulhat meg. Az első ütemben a telek északi, közel 8 ha kiterjedésű területe használható fel naperőmű telepítésre. Az első ütem megvalósulását követően történhet a terület fennmaradó részének a felhasználása.

Az Állami Főépítészi Iroda megállapította, hogy a benyújtott dokumentáció fejlesztési célja elbírálható az új R. egyszerűsített eljárásának keretein belül.

INDOKOLÁS

Az Önkormányzat 2026. május 8-án E-TÉR felülten kérte az Állami Főépítészi Irodától a benyújtott dokumentáció – az új R. 68. §-a alapján - egyszerűsített eljárás keretein belül történő záró szakmai véleményezését.

Az Állami Főépítészi Irodánál az Önkormányzat a benyújtott dokumentációban Cirák Község Önkormányzatának településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte napelemes kiserőmű elhelyezésére alkalmas övezet kialakítására vonatkozóan.

Az Állami Főépítészi Irodánál az Önkormányzat 2024. szeptember 20-án a tárgyi eljárással kapcsolatban **környezeti értékelés szükségességének** eldöntését kezdeményezte. Az Állami Főépítészi Iroda a GY/15/01381-2/2024. iktatószámon a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartotta.

Az Önkormányzat az E-TÉR felületen keresztül 2025. április 14-én „Cirák Település Településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v6” **környezeti egyeztetés** elnevezésű dokumentációt nyújtott be, amellyel kapcsolatban az Állami Főépítészi Iroda az alábbiakról tájékoztatta: Az Önkormányzat a dokumentációt nem megfelelő módon, nem a megfelelő helyre töltötte fel az E-TÉR felületre, ezért az Állami Főépítészi Iroda véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik az E-TÉR felületen. Az Állami Főépítészi Irodának csak abban az esetben áll módjában véleményezni a benyújtott dokumentációt, ha az Önkormányzat megfelelő helyre, megfelelő módon tölti fel kérelmét. A záró szakmai vélemény iránti kérelem benyújtását meg kell ismételni az E-TÉR felületen a megfelelő helyre történő feltöltéssel.

Az Önkormányzat az E-TÉR felületen keresztül 2025. május 11-én „Cirák Település Településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v6” elnevezésű dokumentációt nyújtott be és felkérte az Állami Főépítészi Irodát a **terv véleményezésére**. Az Állami Főépítészi Iroda az alábbiakról tájékoztatta: Az Állami Főépítészi Iroda számára az eljárás nem jelenik meg a „Feladataim - Tervekhez kapcsolódó aktuális feladataim” menüpont alatt, így nem elérhetőek az eljáráshoz csatolt dokumentumok sem. Az Állami Főépítészi Irodának a dokumentáció véleményezésére nincs módja, az nem tekinthető kérelemnek mivel hiányos, így a módosítás nem támogatható.
Ha az Önkormányzat az egyszerűsített eljárás szerinti záró véleményezési szakaszt valóban elindította az E-TÉR felületen és ezt az Állami Főépítészi Iroda az E-TÉR felületen felmerülő ismeretlen informatikai hibából kifolyólag nem tudja megtekinteni, abban az esetben az Állami Főépítészi Iroda kéri, hogy az eljáráshoz tartozó dokumentumokat az Önkormányzat Hivatali kapun keresztül küldje meg a megfelelő jogszabályi hivatkozással.

Az Önkormányzat 2026. május 8-án E-TÉR felületen kérte az Állami Főépítészi Irodától a benyújtott dokumentáció – az új R. 68. §-a alapján - egyszerűsített eljárás keretein belül történő **záró szakmai véleményezését.**
Az Állami Főépítészi Iroda a benyújtott záró véleményezési dokumentációval kapcsolatosan megállapította, hogy az **hiányos**, ezért GY/15/00710-2/2026. iktatószámon hiánypótlásra szólította fel az Önkormányzatot. Az Önkormányzat a hiánypótlást a megadott határidőn belül teljesítette. Tárgyi ügyben az Állami Főépítészi Iroda 2026. június 2. napján **egyeztető tárgyalást** tartott. A tárgyaláson eltérő vélemények nem fogalmazódtak meg, de az Állami Főépítészi Iroda feltétellel támogatta a módosítást.

Az Állami Főépítészi Iroda a településrendezési eszközök módosítása ellen kifogást nem emel, de azt feltétellel támogatja.
A különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében naperőmű több ütemben valósulhat meg. Az első ütemben a telek északi, közel 8 ha kiterjedésű területe használható fel naperőmű telepítésre. Az első ütem megvalósulását követően történhet a terület fennmaradó részének a felhasználása.

Az Állami Főépítészi Iroda a záró szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban az új R. 67. §-ra hívja fel a figyelmet:
(9) Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.
(10) A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az Állami Főépítészi Iroda a záró szakmai véleményezési szakasszal kapcsolatban az új R. 74. §-ra hívja fel a figyelmet:
(1) Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E–TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

Az Állami Főépítészi Iroda felhívja a figyelmet, hogy a Méptv 55. § (2) bekezdése szerint:
Az állami főépítész véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Az Állami Főépítészi Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy az új R. 72. § (1) bekezdése alapján a polgármester a fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététele napján, és **a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre, továbbá** a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a **Nemzeti Jogszabálytár felületén az Önkormányzati rendelettárban, módosításokkal egységes szerkezetben közzé kell tenni a hatályos önkormányzati rendeleteket.**

Az Állami Főépítészi Iroda tájékoztatja az Önkormányzatot arról, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény az alábbiakról rendelkezik:
51. § (1) A helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet a polgármester és a jegyző írja alá.
(2) Az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos – a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott – **módon ki kell hirdetni. A saját honlappal rendelkező önkormányzat rendeletét a honlapján is közzéteszi.** Kihirdetéséről a jegyző gondoskodik. A jegyző kormányrendeletben meghatározottak szerint gondoskodik az önkormányzati rendelet kormányhivatal részére történő megküldéséről.
51. § (6) A (2)–(3) bekezdésben foglalt rendelkezéseket **a normatív határozat közzétételére is alkalmazni kell.**

53. § (1) A képviselő-testület a működésének részletes szabályait a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletében határozza meg. A képviselő-testület a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben rendelkezik:

e) a nyilvánosság biztosításáról.

Az Állami Főépítészi Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy az egységes szerkezetű, módosított szerkezeti tervet és az ahhoz tartozó határozatot az Önkormányzat honlapján szükséges közzétenni.

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 113. § (1) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg: 24. azokat az eseteket, amelyek során nem alkalmazható a felhasználóval szemben kötelező elektronikus ügyintézés esetén hátrányos jogkövetkezmény.

A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 48. § (1) alapján nem alkalmazható a felhasználóval szemben kötelező elektronikus ügyintézés esetén hátrányos jogkövetkezmény, ha

a) a felhasználó az ügyet elektronikus úton azért nem tudja intézni, mert a digitális szolgáltatást biztosító szervezet az e rendelet szerinti kötelezettségének – üzemzavar, üzemszünet vagy bármely egyéb okból – átmenetileg vagy tartósan nem tesz eleget,

b) az adott ügy elektronikus intézéséhez szükséges támogató szolgáltatás vagy más kapcsolódó szolgáltatás átmenetileg vagy tartósan nem érhető el, vagy

c) a felhasználó a nyilatkozatát azért nem a jogszabály vagy a digitális szolgáltatást biztosító szervezet által előírt űrlapon nyújtja be, mert az űrlap kitölthető és letölthető változatát a digitális szolgáltatást biztosító szervezet az elektronikus tájékoztatás szabályai szerint nem tette közzé.

Az Állami Főépítészi Iroda az eljárás során keletkezett iratokat az E-TÉR felületen kívül, az E-TÉR felületen esetlegesen előforduló kommunikációs hiányosságok miatt, tájékoztató jelleggel Hivatali kapun is megküldi.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

A főispán helyett eljáró **Dr. Gyurita E. Rita** főigazgató nevében és megbízásából

Szabó Ádám
állami főépítész

3. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

..... sz. határozatához

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Területfelhasználás módosítás	
				hatályos	**tervezett**
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változás	**1.**	15,99	039/8	Má általános mezőgazdasági terület	KbEn beépítésre nem szánt különleges terület
Összesen:		15,99			

4. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

..... sz. határozatához

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA:

Általános mezőgazdasági terület (Má): -15,99 hektár

Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb): +15,99 hektár

5. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

..... sz. határozatához

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (MaTrT), amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak.

A tervezési terület a MaTrT szerkezeti tervében mezőgazdasági térség, míg a GyMSTrT szerkezeti tervében részben a mezőgazdasági, részben sajátos területfelhasználású térségbe tartozik. A GyMSTrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területnek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét.

Övezet neve	**Érintettség**	**Megfelelés**
Ökológiai hálózat magterületének övezete	*nem érinti*	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	*nem érinti*	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	*nem érinti*	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	-
Erdők övezete	*nem érinti*	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*	-
Tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	*nem érinti*	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	*nem érinti*	-
Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	*nem érinti*	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	*nem érinti*	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	*nem érinti*	-
Tanyás területek övezete	*nem érinti*	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	*nem érinti*	-
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegyüttes övezete	*nem érinti*	-
Natúrparkok övezete	*nem érinti*	-
Natura 2000 területek övezete	*nem érinti*	-
Árvízi kockázatkezelési terület övezete	*nem érinti*	-
Szélerózionak kitett terület övezete	*nem érinti*	-
Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete	*nem érinti*	-

A MaTrT mezőgazdasági és sajátos használatú térségre vonatkozó előírásai

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

*b) a **mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni**, a fennmaradó részen **nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”***

A vizsgált terület a MaTrT szerkezeti tervében és a GyMSVmTrT szerkezeti tervében teljes egészében a mezőgazdasági térség része. A GyMSVmTrT szerint Cirákon a mezőgazdasági térség területe 963,44 hektár, ami a közigazgatási terület 81,93 %-át teszi ki. A MATrT 11. § b) szerint a 963,44 hektár legalább 75 %-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, ami legalább 722,58 hektár. A fennmaradó rész tehát, amelyen más - 11. § b) szerinti - települési övezet kijelölhető, 240,86 hektár. A jelen eljárásban vizsgált tervezett napelempark területe (a Cirák 039/8 hrsz tulajdoni lapja és alaptérképi mérési adat szerint) 15,9938 hektár. Tehát összesen ennyivel, azaz 15,9938 hektárral csökken a mezőgazdasági térség területe a fejlesztés következtében.

A fenti - mezőgazdasági térségre vonatkozó - MaTrT előírások alapján tehát nincs akadálya a tervezett napelempark és erőmű megvalósításának. Az országos és a vármegyei szerkezeti tervi területfelhasználási besorolás tehát lehetőséget biztosít a tervezett fejlesztés megvalósítására.

MEGFELEL: A fenti - mezőgazdasági térségre vonatkozó - MaTrT előírások alapján tehát nincs akadálya a tervezett napelempark és erőmű megvalósításának. Az országos és a vármegyei szerkezeti tervi területfelhasználási besorolás tehát lehetőséget biztosít a tervezett fejlesztés megvalósítására.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A GyMSVmTrT jelenleg nem tartalmazza Cirák Község területén a jelen eljárásban vizsgált tervezett kiserőművet. A jelen eljárással párhuzamosan zajló területrendezési hatósági eljárás a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és **egyedi építmények Győr-Moson-Sopron vármegye térségi szerkezeti tervén történő elhelyezésére (beillesztésére), azaz a tervezett erőmű** - vonatkozó kormányrendeletben előírt -**piktogramjának a térségi szerkezeti terven történő elhelyezésére** és a GyMSVmTrT-ről szóló vármegyei közgyűlési **rendelet mellékletének** az érintett település (Cirák) megnevezésével történő **kiegészítésére** irányul.

6. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

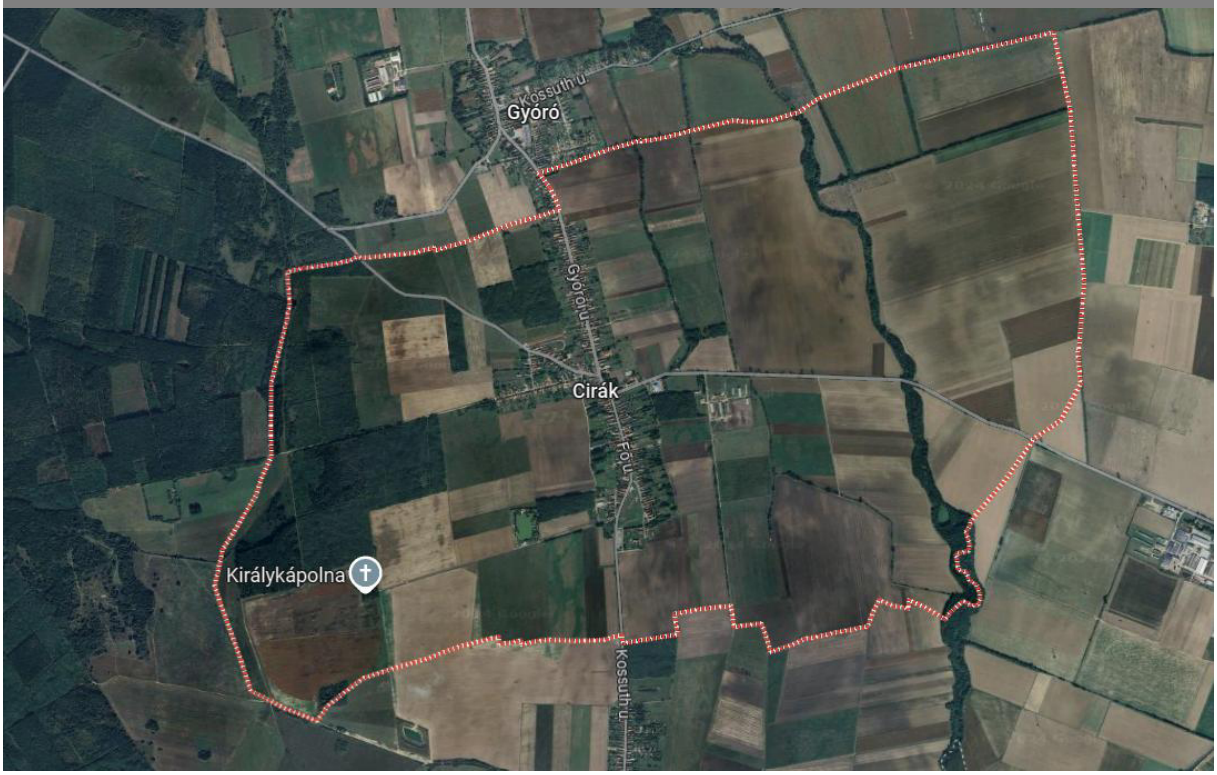
..... sz. határozatához

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a biológiai aktivitásérték változásának számítása és egyenleg kompenzáció jelen módosítás kapcsán nem szükséges.

Cirák község közigazgatási területén tervezett 6 MW-os naperőműpark miatt szükségessé váló

Településszerkezeti Terv (TSZT), Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és annak mellékletét képző Szabályozási Terv (SZT) – egyszerűsített eljárással történő – módosítása



E-TÉR azonosító: 21864

Záró véleményezési dokumentáció

2026. május

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK

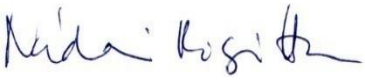
Településrendezés:



Rácz Bálint

okl. településmérnök
és névjegyzéki szám:
TT 13-1686

Településrendezés, környezetvédelem, tájrendezés:



Nádai Brigitta

okl. táj- és kertépítész mérnök,
településrendezési vezető tervező,
környezetrendezési szakmérnök
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:
TT/1T, TK 01-5049

Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS 5
2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA 6
3. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA 7
4. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT 9
4.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata 9
4.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata 12
4.2.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök 12
4.2.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek 12
4.2.3. A hatályos szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek 12
4.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata 14
4.4. Az épített környezet vizsgálata 15
4.4.1. Területfelhasználás vizsgálata 15
4.4.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok 15
4.4.3. A telekstruktúra vizsgálata 16
4.4.3.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat 16
4.4.3.2. Tulajdonjogi vizsgálat 16
4.4.4. Az épített környezet értékei 16
4.4.4.1. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület 16
4.5. Közlekedés 18
4.6. Közművesítés 18
4.7. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) 19
4.7.1. Felszíni és felszín alatti vizek védelme 19
4.7.2. Levegővédelem 19
4.7.3. Zaj, rezgés elleni védelem 20
4.7.4. Talaj- és földvédelem 20
4.7.5. Hulladékkezelés 21
4.7.6. Katasztrófavédelem 22
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 23
5.1. Településrendezési javaslatok 23
5.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 23
5.2. Közlekedési javaslatok 23
5.3. Közművesítési javaslatok 24
5.4. Környezeti hatások és feltételek 26
5.4.1. Természet- és tájvédelem 26

5.4.2. Levegővédelem 27
5.4.3. Zaj és rezgés elleni védelem 27
5.4.4. Talaj és föld védelme 29
5.4.5. Hulladékgazdálkodás 32
5.4.6. Felszíni és felszín alatti vizek védelme 33
5.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása 33
5.5.1. A területrendezési terv és a módosuló településszerkezeti terv összhangja 33
5.6. Településszerkezeti koncepció 35
A hatályos településszerkezeti terv kivonata 35
A tervezett településszerkezeti terv kivonata 35
5.1. Szabályozási koncepció 36
A hatályos szabályozási terv kivonata 36
Határozat-tervezet 38
A tervezett területfelhasználási tervlap kivonata ..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**
Rendelet-tervezet 47
A tervezett szabályozási terv kivonata ..... **Hiba! A könyvjelző nem létezik.**

1. ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS

A Megawatt-Rába Naperőmű Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 7900 Szigetvár, Széchenyi utca 98-104.; Cégjegyzékszám: 02 09 085289; Adószám: 28756989-2-02), mint beruházó Cirákon 1 db 6 MW beépített teljesítményű napelemes kiserőművet kíván építeni. A tervezett napelempark és kiserőmű által érintett terület, amelyre vonatkozóan területrendezési hatósági eljárást kezdeményezett Cirák Község Önkormányzata. A területrendezési eljárás lefolytatása után szükséges a településrendezési tervek módosítása is. Jelen dokumentáció a településrendezési terv módosításához kapcsolódó záró dokumentáció.

A beruházás 1 db külterületi ingatlant érint, melyek összterülete mintegy 16 ha kiterjedésű. Az ingatlan övezeti besorolása jelenleg szántó, művelésből való kivonása folyamatban van. A telek beépítetlen, talajminősége gyenge (6-8 közötti minőségi osztály), ezért mezőgazdasági művelésre kevésbé alkalmas.

Fel kell hívnunk a figyelmet, hogy a fent említett – átsorolandó - 1 db külterületi ingatlan (039/8 hrsz.) telekösszevonással keletkezett a 039/5, 039/6, 039/7, 039/8 hrsz-ekből. A végleges más célú hasznosítást - napelemes kiserőmű megvalósítása céljából - 2024 márciusában még a régi 039/8 hrsz-re engedélyezte a hatóság, mely mérete kb. 8 ha. És bár a „maradék" kb. 8 ha is átlagosnál gyengébb minőségű termőföld, de mivel a tulajdonosváltástól számítva még nem telt el a jogszabály által megkövetelt 5 év a végleges más célú hasznosítás kezdeményezhetőségére, ezért annak kivonását még nem is kezdeményezték. Ennek következtében **a tervmódosítás a teljes 16 ha településrendezési övezeti átminősítésére vonatkozik, de a naperőmű építés egyelőre csak a fele, kb. 8 ha-on fog megvalósulni.** Az önkormányzat természetesen támogatja a teljes ingatlan különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolását, naperőmű céljára.

Az önkormányzat képviselőtestülete tehát ennek érdekében a 2024. május 8-án hozott határozatával a beruházás területét kiemeltté nyilvánította és 2024. július 23-án hozott 62/2024. (VII. 23.) sz. határozatával pedig döntött a településrendezési tervmódosítás terveztetésének megindításáról.

A tervezői szerződés alapján a Tervező által elvégzendő munkarészek

1. ütem	Előzetes tájékoztatási dokumentáció a környezeti értékelés szükségességének vagy szükségtelenségének eldöntéséhez
2. ütem	A településrendezési tervmódosítás véleményezési szakaszának dokumentációja
3. ütem	A településrendezési tervmódosítás záró szakaszának dokumentációja
4. ütem	A településrendezési tervmódosítás jóváhagyott anyagának dokumentációja

Jelen dokumentáció a 3. ütem szerinti „záró véleményezési dokumentáció".

2. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A napelemes kiserőművek technológiai berendezések telepítésével a Nap energiáját alakítják át villamos energiává megújuló energiából. Az energiaátalakítás szolár panelok, úgynevezett fotovoltaikus panelok segítségével történik. A tevékenységet végző vállalkozások a napelemes erőmű által megtermelt áramot pedig a megfelelő engedélyek alapján fogják értékesíteni. A nap sugárzási energiájából fotovoltaikus technológia segítségével előállított villamos energia technológiájának üzemeltetése nem lesz negatív hatással a természeti környezetre. Ellenkezőleg, hasonló nagyságrendű solar erőművek esetén végzett előzetes számítások szerint az üzemeltetés során együttesen évente mintegy 10 ezer tonna CO2 kibocsátásától óvja meg a Föld légkörét, járulékosan pedig csökkenti hazánk energia függőségét.

A megvalósítani tervezett napelemes kiserőmű főbb műszaki paraméterei:

- Napelemes kiserőmű tervezett névleges teljesítménye: 6MW

- Napelemek adatai: 670 W teljesítményű napelem paneleket terveznek használni, napelemek típusa: Trina Solar Vertex TSM-DE21 670Wp

- Kiserőműben alkalmazott inverterek típusa: Huawei SUN2000-215 KTL-H3

- Transzformátor típusa: Siemens Energy 4HB6467-9DA05 (olajos konstrukció)

- Erőmű felépítése: napelem modulok, inverterek, tartószerkezet, kisfeszültségű kábelhálózat, betonházas külső kezelőterű transzformátor-állomás

- Kiserőmű üzemmódja: közcélú hálózatra betáplál

- Közcélú csatlakozás feszültségszintje: 22 kV

- Hálózati leágazó pont / ellátó vezeték: Répcelak 132/22 kV-os alállomásból induló „Kapuvár 2.” 22 kV-os hálózat

- Csatlakozási pont: Répcelak 132/22 kV-os alállomásból induló „Kapuvár 2.” megnevezésű 22 kV-os hálózat (jelenleg Répcelak 35/22 kV-os állomásból induló „Kapuvár 2.” 22 kV-os hálózat) 179. számú oszlopára csatlakozó, új létesítésű közcélú kapcsolóállomás

- Tulajdoni határ: létesítendő közcélú 22kV-os kapcsolóállomás kiserőmű csatlakozását biztosító cellába csatlakozó termelői vezeték áramkötései.

- A tervezett erőmű előkészítettsége: Hálózati csatlakozási Szerződés megkötetett, elosztói engedélyes az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.

3. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA



Cirák Győr-Moson-Sopron vármegyében található, a vármegye DNy-i részén, Kapuvártól D-re, a vármegyehatár közelében. Cirák a Kapuvári járás része. A település 130-140 méter közötti átlagos tengerszint feletti magasságban, síkvidéken fekszik. A település megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Térségi megközelítését mellékutak biztosítják, a 8612., 8613. és a 8614. sz. mellékutak csomópontjában fekszik. A település az M86-os beledi lehajtójától a 8614. sz. mellékúton közelíthető meg. Cirák közúton Budapesttől 182 km távolságra fekszik, a főváros nagyrészt autópálya kapcsolattal (M1 Győrig, M86 gyorsforgalmi út Beledig) és a 8614. sz. mellékúton érhető el. A vármegyeszékhely Győr központja 62 km, a járásszékhely Kapuvár mindössze 17 km távolságra fekszik. Vasútvonal nem érinti, a két legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőséget a Hegyeshalom-Porpác-vasútvonal Beled vasútállomása és Dénesfa megállóhelye biztosítja. A közigazgatási terület legnagyobb részét mezőgazdasági területek alkotják, az igazgatási terület kétharmadát szántók teszik ki, az igazgatási terület alig tizede az erdők és a legelők részesedése a kivett területek mellett.

A tervezési terület korábban 4 db szomszédos ingatlanból került telekalakítással összevonásra 039/8 hrsz-on (15,9938 hektár), amelyen 1 db napelemes erőmű kerül elhelyezésre. **A hasznos terület, amin a tervezett napelempark solar panelei elhelyezkednek, a korábbi 039/8 hrsz. területe, mivel a termőföld végleges máscélú hasznosítási engedélye a korábbi 039/8 területre szól,** mert a 039/5-7 területeket nem lehet kivonni 2026-ig (a vásárlástól számított 5 évig). Emiatt engedélyeztetési szempontból a Beruházó a korábbi 039/8 hrsz. területére engedélyezteti és valósítja meg az erőművet. A tervezési terület Cirák belterületétől DNy-ra, a lakóterület határától 0,5-0,6 km távolságra található. A terület terepi állapot szerint jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll, szántóként hasznosítják. A tervezési helyszín felszíne 133-134 m közötti átlagmagasságú, É-ról D-i irányba minimális mértékben lejtő sík felszín. A területen építmények, művi elemek nem találhatók, egy elektromos szabadvezeték szeli át a területet. A

terület közvetlen megközelítése Cirák irányából a Fő utcából a község D-i végén kiágazó dűlőúton lehetséges. A kiválasztott terület napfényben gazdag, természetes árnyéktól mentes, sok napsütéses órával rendelkezik. Jó természeti és éghajlati adottságai miatt kiváló helyszín lehet egy megfelelően kialakított napelempark elhelyezésére.

4. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

4.1. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Cirák közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT), valamint a Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervéről szóló 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: GyMSVmTrT) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (továbbiakban: OTrT).

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** része.

Országos Területrendezési Terv



A MaTrT-ben meghatározott országos, illetve megyei övezetek:

„19. § (1) Az országos övezetek a következők:
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,

9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete."

„(3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet."

Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg (9/2019. (VI. 14.) MvM.)

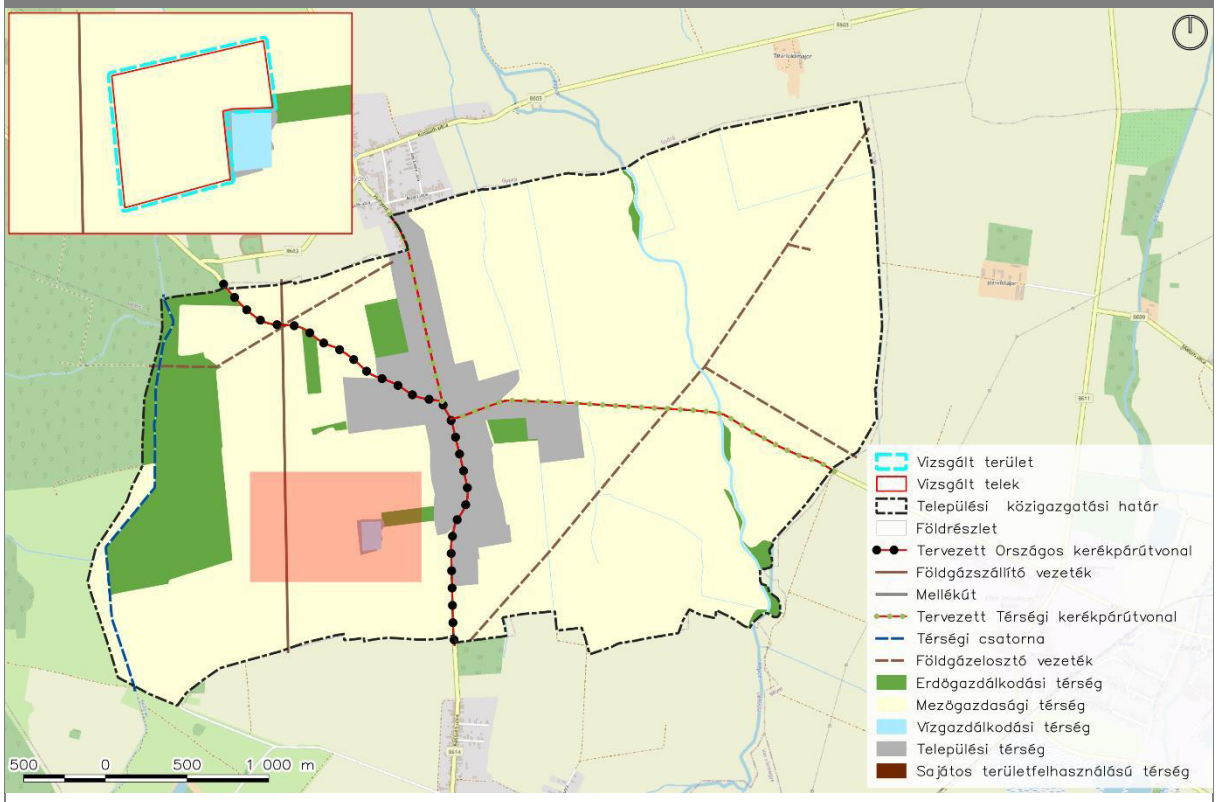
A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendelete, az övezetek területi lehatárolását pedig a megyei területrendezési terv állapítja meg. A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.

A MaTrt, illetve a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi övezetek közül a tervezési terület az alábbiakat érinti/nem érinti:

Övezet neve	**Érintettség**
Ökológiai hálózat magterületének övezete	*nem érinti*
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	*nem érinti*
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	*nem érinti*
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*
Erdők övezete	*nem érinti*
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*
Tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	*nem érinti*
Vízminőség-védelmi terület övezete	*nem érinti*
Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*
VTT-tározók övezete	*nem érinti*
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	*nem érinti*

A módosítással érintett terület a GyMSVmTrT térségi szerkezeti tervében **a mezőgazdasági térség** része.

GyMSVmTrT



A GyMSVmTrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyek közül az alábbiakat érinti/nem érinti a módosításra kerülő terület:

Övezet neve	**Érintettség**
Ökológiai hálózat magterületének övezete	*nem érinti*
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	*nem érinti*
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	*nem érinti*
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*
Erdők övezete	*nem érinti*
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*
Tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	*nem érinti*
Vízminőség-védelmi terület övezete	*nem érinti*
Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	*nem érinti*
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	*nem érinti*
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	*nem érinti*
Tanyás területek övezete	*nem érinti*
Földtani veszélyforrás terület övezete	*nem érinti*
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegyüttes övezete	*nem érinti*
Natúrparkok övezete	*nem érinti*

Natura 2000 területek övezete	*nem érinti*
Árvízi kockázatkezelési terület övezete	*nem érinti*
Szélerőziónak kitett terület övezete	*nem érinti*
Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete	*nem érinti*

4.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

4.2.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

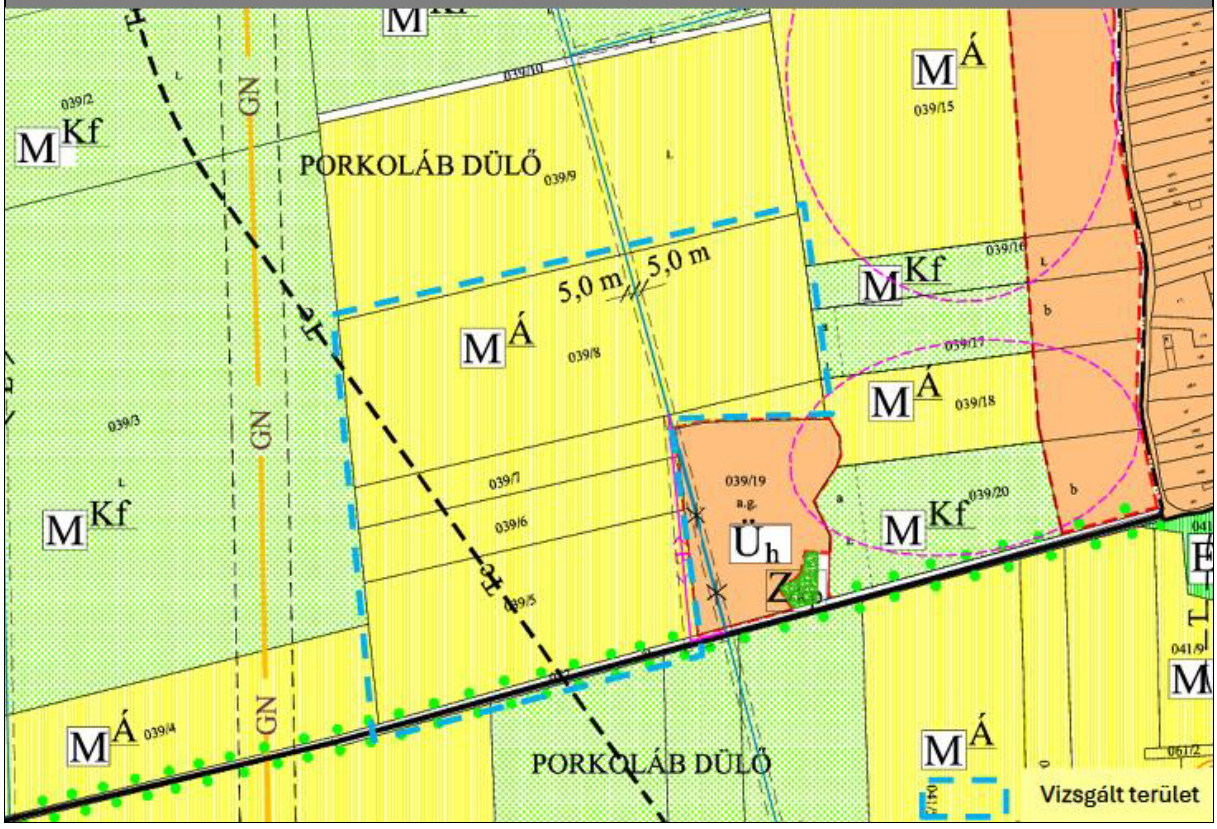
Cirák Község Önkormányzata megbízásából a Regioplan Kft. készítette el a község településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és annak mellékletét képező szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a Képviselőtestület a 10/2012. (XI. 23.) számú kt. határozatával, a HÉSZ-t és az annak mellékletét képező szabályozási tervet a 11/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

4.2.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) a vizsgált területet általános mezőgazdasági területfelhasználásba teszi (Má).

Cirák hatályos településszerkezeti terve

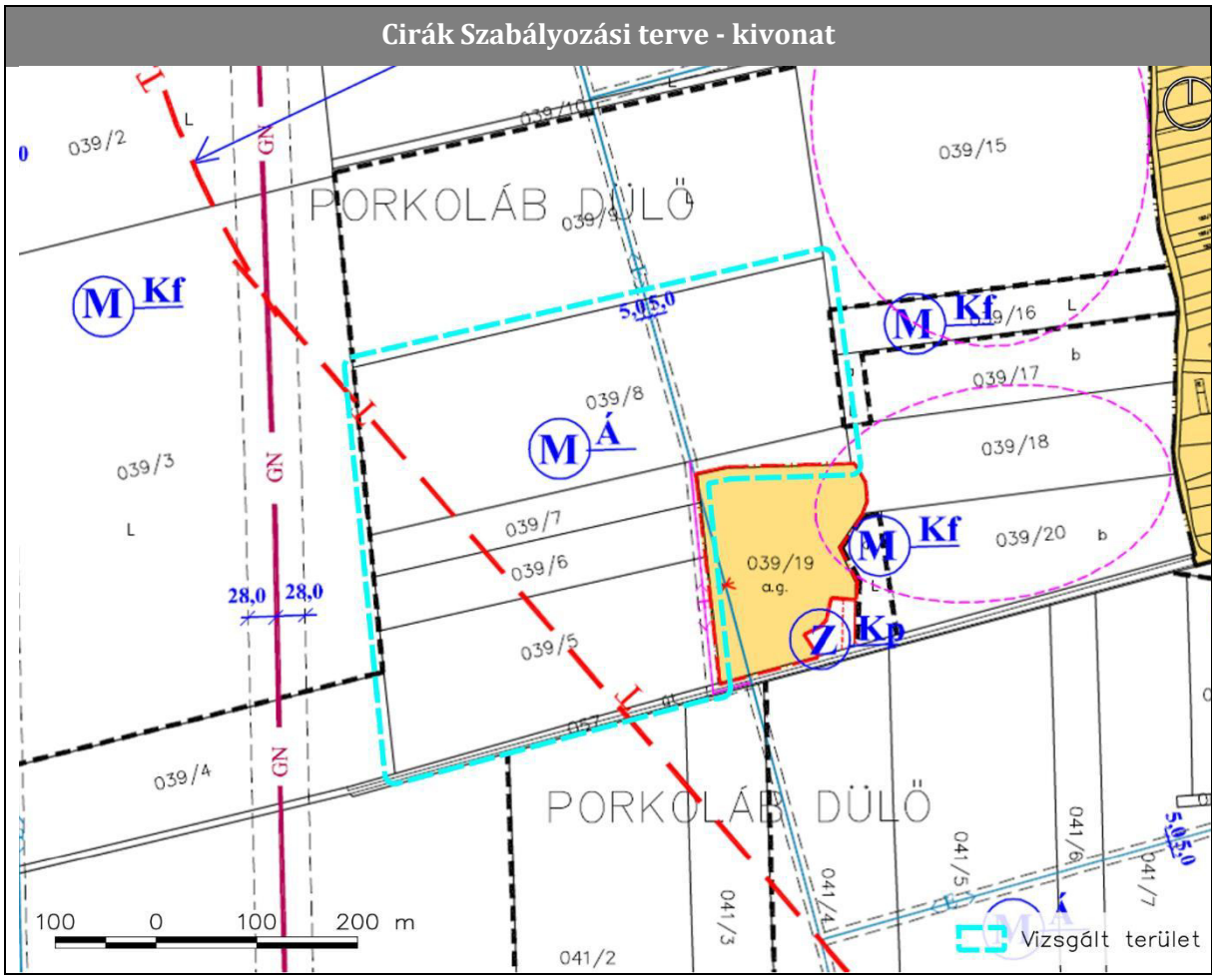
Cirák TSZT - kivonat



4.2.3. A hatályos szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos szabályozási terv (továbbiakban: SZT) a vizsgált területet általános mezőgazdasági övezetek területébe teszi (Má).

Cirák hatályos szabályozási terve



A hatályos HÉSZ előírásai és paraméterei az Má övezetre vonatkozóan

„A mezőgazdasági terület

28. §

…

(2) Az övezet elsősorban a növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő vagy azt meghaladó nagyságú, legalább 200 m oldalhosszúságú földrészleten, annak max 0,4%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szín, a saját területen termelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.”

4.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata

Cirák Magyarország tájföldrajzi beosztása szerint részben a Kisalföld nagytájon belül a Győri-medence középtájban a **Kapuvári-sík** kistájban, részben a Nyugat-magyarországi-peremvidék nagytájon belül a Sopron–Vasi-síkság középtájban a **Répce-sík** kistájban helyezkedik el.

„A Kapuvári-sík kistáj a Kisalföld egyik központi kistája, mentesített ártéri síkság. Földrajzi tájtípusát tekintve gyenge lefolyású, mentesített ártér, ahol humuszos öntés és réti talajokon a szántóföldi használat dominál. A kistáj középső részén az egykori hordalékkúp erősen erodált, magas ártéri maradványfoltja kissé változatosabbá teszi a síkságot. A kistáj tökéletes síkság, az országos átlagnál jóval nagyobb arányú szántóföldi hasznosítással. Ennek megfelelően a táj jellegét a nagyparcellás szántók mozaikja uralja. Nyílt, intenzíven művelt és gondozott táj, a parlagok aránya igen alacsony, 2-3%. Erdőket csak a Kapuvártól D-re lévő Répce-menti területen találunk, de fasorok, kisebb fás foltok mindenütt tagolják a tájképet.

A Répce-sík kistáj az Alpok és a Kisalföld között kialakult hordalékkúpok egyike, ahol a Ny-on közepes magasságú völgyközi hátak, dombsági lejtők K-felé lealacsonyodva enyhén tagolt síkságot alkotnak. Földrajzi tájtípusát tekintve mérsékelt szubatlanti éghajlati hatása alatt álló, hegységelőteri homokos, kavicsos hordalékkúp síkság, ahol kavicsos váztalajon, valamint pszeudoglejes és agyagbemosódásos barna erdőtalajon cseres-tölgyerdőfoltokkal mozaikos mezőgazdasági földhasználat jellemző. A kistáj hegységelőteri alacsony dombság és tagolt síkság, amelynek vizuális arculatát az országhatár mentén és a kistáj K-i peremén az erdők, máshol a szántóföldek és a települések határozzák meg. A táj félig nyílt, kisebb magaslatokról korlátozottan áttekinthető. A sűrű vízhálózatot mindenütt nedvességkedvelő fás növényzet kíséri. A parlagok aránya nem magas, 4-5%, a táj összességében gondozott, de csak közepes intenzitással hasznosított."
(Csorba P. – Magyarország kistájai, 2021)

A tágabb térség, amelyben a tervezési terület elhelyezkedik, erdőfoltokkal tagolt, döntően mezőgazdasági hasznosítású síkvidéki kultúrtáj, mely legnagyobb részt mezőgazdasági művelésű szántóterületekből, kisebb részben rét-, legelőterületekből és erdőkből áll.

A táji, geológiai adottságokból következően egyedi felszínformák, kibukkanások, víznyelők, földtani feltárások, barlangok nem találhatóak a területen. A vizsgált terület "ex lege" védett természeti területet, szikes tavat, földvárat, kunhalmot, forrást, víznyelőt és barlangot nem érint. Az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőtervezett erdőt a tervezett fejlesztés nem érint, viszont a tervezési terület a keleti oldalán az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott erdőterülettel határos (Cirák 039/18 hrsz.-ú erdő ingatlan).

A tervezési terület nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 védettség alatt álló területet, Ramsari területet, sem pedig helyi védelem alatt álló természeti területet vagy értéket. A legközelebbi Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület - a Rábaköz - a Répce és a Köles-ér völgyét kíséri, határa a vizsgálati területtől 2,5, és 1,5 km K-re, illetve NY-ra található. D-re 3 km-re a területtől a Répce-mente Natura 2000 terület helyezkedik el.

Az országos ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezete) nem érinti a tervezési területet. A területtől NY-ra mintegy 0,5 km-re található a legközelebb fekvő pufferterület határa.

Az OTrT tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

4.4. Az épített környezet vizsgálata

4.4.1. Területfelhasználás vizsgálata

A módosítással érintett telek beépítetlen, jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll.

4.4.2. Az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Cirák közigazgatási területén a gyengébb minőségű termőföldek jellemzők. Ezt az is alátámasztja, hogy a vármegyei terv szerinti kiváló illetve jó termőhelyi adottságú szántók övezete a települést egyáltalán nem érinti. Tágabb térséget vizsgálva is az látszik, hogy a Kisalföld Győr-Moson-Sopron vármegyébe eső több kistája is bővelkedik kiváló termőhelyi adottságú szántókban. A Hanság kiváló termőterületei a vármegye Mosonmagyaróvártól Ny-ra eső részét és Fertőd környékét foglalják el. A vármegye Győr és Kapuvár közötti térségében a Csornai-sík és a Kapuvári-sík területén ugyancsak nagy kiterjedésben találni kiváló és jó termőhelyi adottságú szántókat. A Szigetközben jellemző még további elsősorban jó termőhelyi adottságú övezettel fedett terület. A Kapuvári-sík területén többségében a jó minőségű termőtalajok jellemzők, a kistáj DNy-i peremén elhelyezkedő Cirák viszont kívül esik ezen a zónán, így a településen vármegyei viszonylatban gyengébb termőföldeket tartanak számon. Tehát a terület nem érintett a kiváló és jó termőhelyi adottságú szántó övezet által. A tervezett napelempark megvalósítása tehát a község és a térség gyengébb termőföldjeit igénybe véve, a kiváló termőhelyi adottságú szántó övezeten kívüli földterületen tervezett. Így a napelempark projekt megvalósítása a talaj- és termőföld védelem szempontjainak figyelembe vételével is elfogadható fejlesztés.

A beruházással érintett ingatlan művelési ág szerinti besorolása szántó, minőségi osztálya 6-8. közötti. A településen a **szántó művelésű ágú** területek átlagos aranykorona értéke **26,87 AK/ha**. A szántó művelési ág 6. minőségi osztályának átlagos aranykorona értéke 13,90 AK/ha, a 7. minőségi osztályának átlagos aranykorona értéke 9,40 AK/ha, a 8. minőségi osztályának átlagos aranykorona értéke pedig 4,50 AK/ha.

A tervezési terület tehát a termőföld minősége szempontjából a **települési átlagnál gyengébb** minőségi osztályokba (6., 7., 8.) tartozik.

Hrsz.	Terület (ha)	Aranykorona érték összesen (AK)	Átlagos aranykorona érték (AK/ha)	Minőségi osztály	Művelési ág / kivett
039/8	1,9763	27,47	13,90	6	szántó
	9,8017	92,14	9,40	7	szántó
	4,2158	18,97	4,50	8	szántó



4.4.3. A telekstruktúra vizsgálata

4.4.3.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A tervezési terület egy részén a közelmúltban történt telekalakítás. A korábban 4 db telekből álló, négyzetes morfológiájú mezőgazdasági parcellák összevonásra kerültek egy telekké.



4.4.3.2. Tulajdonjogi vizsgálat

A tervezési területet adó ingatlan természetes személyek tulajdonát képezi.

4.4.4. Az épített környezet értékei

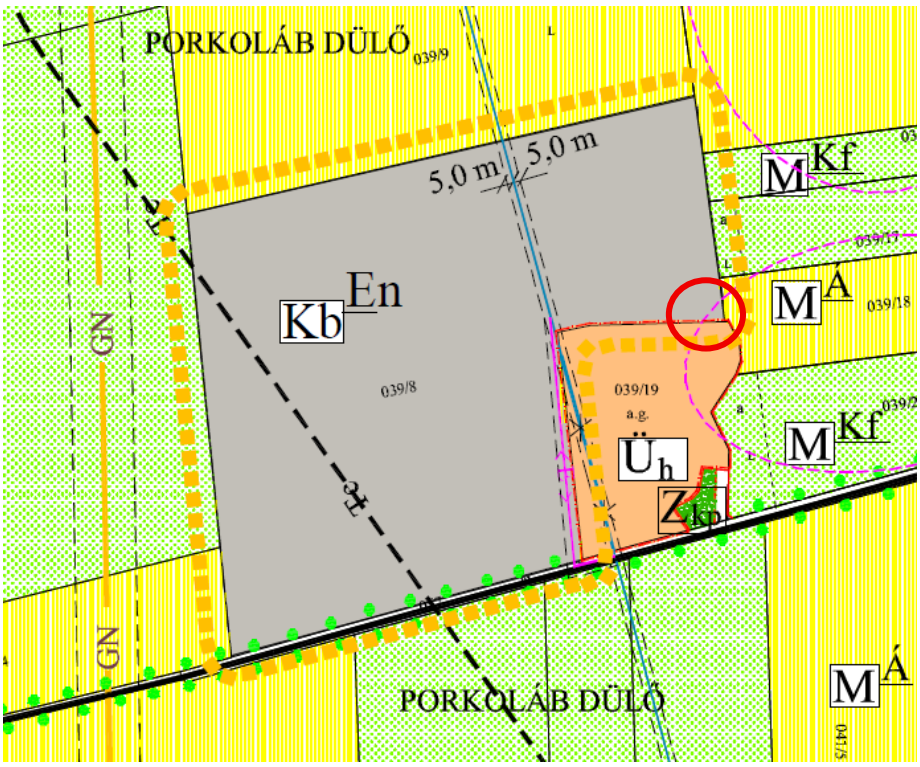
4.4.4.1. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Kivonat a Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya (a továbbiakban: **örökségvédelem**) GY/26/3006-2/2025. és a GY/51/674-2/2025. iktatószámú állásfoglalásából, mely a megyei tervi beillesztés miatt íródott:

„A megküldött dokumentációt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint, így az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt Hatóságot:

- *A tervezett módosítás nyilvántartott régészeti lelőhely területét érinti.*
- *A tárgyi beruházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § (23) bekezdése alapján örökségvédelmi szempontból nagyberuházás.*
- *A tárgyi beruházás megvalósításához Előzetes Régészeti Dokumentáció (a továbbiakban: ERD) készíttetése szükséges.*

„A tervezet a településtől nyugatra található mezőgazdasági területen napelempark létrehozására vonatkozik. A tervezett módosítás nem érinti a történeti településközpontot, a meglevő épített környezet látványát közvetlenül nem befolyásolja. A hagyományos tájkép megőrzése érdekében javasolt a napelemparkot őshonos, a napelemek fölé nem növő növényzettel körülvenni."



Reflektálva az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály állásfoglalására, a fenti térképkivágatból megállapítható, hogy a KbEn jelű övezetből a 039/7 hrsz-ű ingatlan DK-i, kb. 25x25 m-es, háromszögű csücskét (**piros karikával** kiemelve) valóban érinti egy régészeti terület jelű folt. Ehhez megjegyezzük, hogy az építendő naperőmű-park **kizárólag** a 039/8 hrsz-re tervezett. Az ezen kívül lévő ingatlanokat csak ezen településrendezési terv módosítás elfogadása teszi potenciálisan naperőmű-park létesítésére felhasználhatóvá. De az erre vonatkozó tervezést és engedélyezési eljárásokat a beruházó el sem indította. Ugyanis ezen területen csak abban az esetben kíván a beruházó naperőmű-parkot létesíteni, ha azok minden szempontból alkalmassá tehetők erre, azaz gazdaságilag rentábilis, az illetékes hatóságok arra engedélyt adnak, stb. Tehát **jelenleg csak az „eredeti" 039/8 hrsz-en kívánják megépíteni a naperőmű-parkot**. A többi területrészen marad a jelenlegi földhasználat, a mezőgazdasági művelés. Művelés alól való kivonás nem kérelmezett és nem történik. Amennyiben az „eredeti" 039/7 hrsz-en is naperőmű-park megvalósítását kívánja a beruházó és a hatóság tényszerűen indokoltnak látja ennek DK-i csücskén a régészeti lelőhely létét, akkor az ezt - a településrendezési eljárást - követő eljárások során azt figyelembe kell venni és indokoltság esetén el kell készíttetni a Főosztály által említett ERD-t. Vagy a telek azon részét ki kell hagyni a naperőmű-park miatti talajmozgatásból.

4.5. Közlekedés

A tervezési területet alkotó ingatlan Cirák külterületén, a központi belterülettől kb. 1 km-re DNY-ra, a Fő utcától NY-ra helyezkedik el.

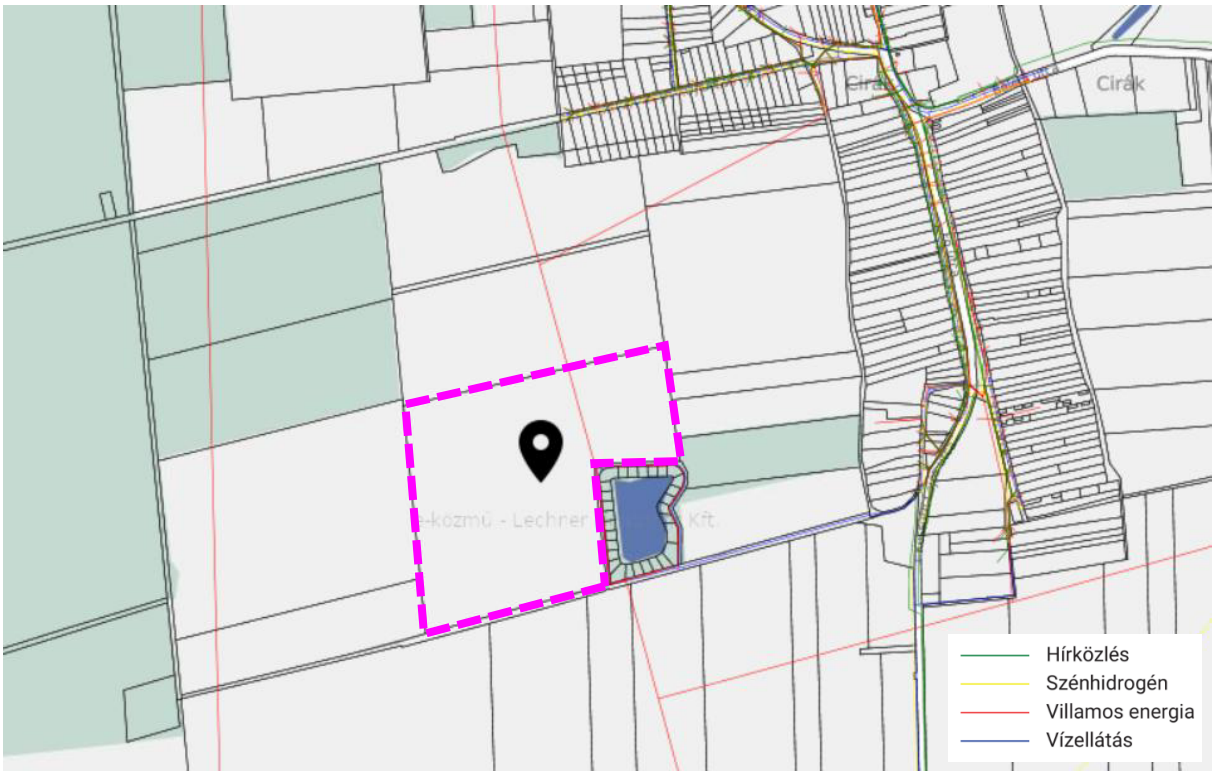
A tervezett naperőmű térségi megközelítését az M86-os főút és a 8614 sz. mellékút biztosítja. A terület közvetlen megközelítése a település D-i szélén a temető közelében, a Fő utcából kiágazó, tóhoz vezető 162/1-3 hrsz-ú, majd 057 hrsz-ú útról lehetséges.

A területet feltáró utak gépjárművel használhatóak, így a naperőműpark létesítése és üzemelése közúti fejlesztést nem igényel.

4.6. Közművesítés

A tervezési terület ingatlanja közműellátással nem rendelkezik.

Az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 22 kV-os középfeszültségű szabadvezetéke a terület ÉK-i részén halad keresztül, ÉNY-DK-i irányban. A távvezeték elvi csatlakozási lehetőséget biztosít a megvalósuló napelempark számára is. A vezetékes vízellátás a szomszédos tóparti ingatlanokon kiépítésre került, a Pannon-Víz Zrt. vízvezetéke a területtel közvetlenül határos, tó körüli kiszolgáló út mentén húzódik. Az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. gázvezetéke és a Magyar Telekom Nyrt. hírközlési vezetéke a területtől kb. 450-500 m-re, a település belterületén, az települési úthálózat nyomvonalán található. Szennyvízcsatornahálózat a területen és környezetében nem található.



Tervezési terület az e-közmű rendszerében (hrsz.: 039/8)

4.7. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

4.7.1. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

Cirák a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló *27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet* szerint a község a felszín alatti víz szempontjából ÉRZÉKENY vízminőség-védelmi területen fekvő település. A felszín alatti víz és a földtani közeg környezetvédelmi nyilvántartási rendszer (FAVI) adatszolgáltatásáról a *18/2007. (V. 10.) KvVM rendelet* szól.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelmét a *123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet* szabályozza.

„2. § (1) A védelem, felszín alatti vízbázisnál védőidom, védőterület; felszíni vízkivétel esetén védőterület; a kivett víz kezelését, tárolását, elosztását szolgáló vízilétesítmény esetén védőterület, illetve védősáv meghatározását, kijelölését, kialakítását és fenntartását jelenti.

(3) A védelem érdekében

a) felszín alatti vízbázis esetében a védőidomot és védőterületet belső, külső, valamint hidrogeológiai,

b) felszíni vízkivételnél a védőterületet, belső, külső és hidrológiai

védőövezetekre osztva kell meghatározni, kijelölni, kialakítani, és fenntartani."

A kapott térinformatikai adatszolgáltatás ivóvízbázis védőövezet (védőterület, védőidom) jelöl a tervezési területen.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló *30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet* szerint kell az erre vonatkozó tevékenységeket (műszaki tervezés, kivitelezés, fenntartás, üzemeltetés) folytatni. A vizek és közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról pedig a *120/1999. (VIII. 6.) kormányrendelet* szól.

A vizsgált földrészletek területe természetes felszíni vízfolyással, vízfelülettel nem érintett. A területtől Ny-ra 1,3 km-re található a Köles-ér, a területtől és Cirák beépült területétől is K-re, a tervezési területtől 2,2 km-re a térség fő vízfolyása a Répce. A terület közelében található, de a területet nem érinti a ciráki üdülőterületen lévő horgásztó.

A naperőműpark sem felszíni vizet, sem felszín alatti vizet nem veszélyeztet, sem építése során, sem üzemelése során.

Az OTrT vízminőség-védelmi terület övezete nem érinti a területet.

4.7.2. Levegővédelem

Általánosságban elmondható, hogy egy település levegőminőségét

- az egyedi fűtések,
- a közlekedés és az
- egyéb tevékenységek

emissziója határozza meg.

Cirák levegőminőségi állapotát – az országban általánosan is – jellemzően a közlekedési eredetű légszennyező-anyag kibocsátás határozza meg. Bár – az elmúlt évek tendenciáit értékelve – a téli időszakban egyre nagyobb gyakorisággal jelentkezik a korszerűtlen fűtési technológiákból adódó, határértékeket meghaladó szálló por koncentráció is. Jelentős környezetterhelő hatású légszennyezőanyag-kibocsátó telephely a település területén nem található.

A levegő védelmével kapcsolatban a *306/2010. (XII. 23.) kormányrendelet* alapján kell eljárni. A település légszennyezettségi állapotáról mérési adatok nem állnak rendelkezésre, de a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló *4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet* 1. számú melléklete alapján Cirák nem tartozik levegőterheltségi zónába. **A naperőmű tevékenysége levegőszennyezéssel nem jár.**

4.7.3. Zaj, rezgés elleni védelem

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló *27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet* értelmében zaj- és rezgésvédelmi szempontból a tervezett létesítményt úgy kell működtetni, hogy annak működéséből származó zaja a védendő objektumoknál ne okozzon határérték feletti zajterhelést.

Zajvédelmi szempontból kedvező adottság, hogy a vizsgált terület közelében egyrészt mezőgazdasági területek, másrészt erdők, továbbá horgásztó és különböző telephelyek találhatók (a tervezési területtől K-re), lakóterületek nem. A legközelebbi lakóépületek K-i irányban mintegy 0,6 km távolságra találhatóak (Cirák, Fő utca szélső házai), de érdemi zajterhelést a napelempark működése eleve nem okoz. A terület háttérzaját a 8614 sz. mellékút - mérsékelt - forgalma határozza meg, de ez távoli (0,6-0,7 km), így a közlekedési zaj nem számottevő. Elsősorban a természeti zajok a dominánsak (szél, állati hangok). **A naperőmű tevékenysége zaj- illetve rezgésszennyezéssel nem jár.**

4.7.4. Talaj- és földvédelem

Az Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani Intézet térképi adatszolgáltatása (DOSoReMI) alapján a vizsgált területen agyagbemosódásos barna erdőtalaj és lejtőhordalék talaj fordul elő.

<u>Agyagbemosódásos barna erdőtalajok:</u>

„Ebbe a típusba azokat a szelvényeket soroljuk, amelyekben a humuszosodás, a kilúgozás, az agyagosodás folyamatait az agyagos rész vándorlása és a közepes mértékű savanyodás kíséri. Felismerhetők a szintekre tagozódás, a kilúgozási szint fakó színe és a sötétebb, agyaghártyás felhalmozódási szint alapján. Az agyagbemosódásos barna erdőtalajok agyagásvány-összetétele nagymértékben függ a talajképző kőzettől. Az andezit és a riolit-területeken a szmektit- és a vermikulitjelleg az uralkodó, majd az egyes szintek között kisebb különbség mutatható ki, a löszön képződött szelvényekben pedig a szmektit mellett az illit és a klorit is nagyobb mennyiségben található. Vízgazdálkodásuk kedvező. Vízvezető képességük általában kielégítő, víztartó képességük jó. Szántóföldi művelés hatására azonban a szántott réteg szerkezete elporosodhat, és ez rontja a vízvezetési értékeket. E talajok tápanyag-gazdálkodása általában közepes. Nitrogéntőkéjük erősen függ a humusztartalmuktól, és ezért szegényes. Foszfortartalmuk közepes, de foszfátmegkötődéssel számolni kell. Káliellátottságuk általában jó. Legnagyobb kiterjedésben a Dunántúli- és az Északi-középhegységben, a Dunántúl dombos vidékein találhatók."

<u>Lejtőhordalék talajok:</u>

„E típusba azokat a talajszelvényeket soroljuk, amelyekben az egyes rétegeket nem köti össze genetikai kapcsolat, mert azok nem a helyi talajképződés eredményei, hanem a közeli magasabban fekvő területekről lehordott talaj- és kőzetrészek egymásra halmozása útján jöttek létre. Mivel a

hordaléktalajok anyaga csak a közvetlen környezetből származhat, összetételük attól függ, hogy milyen talajtípus található a magasabban fekvő helyeken, ezek milyen mértékben erodáltak, és a talajpusztulás a talajképző kőzetet eléri-e vagy sem. Vízgazdálkodásuk általában jó, amíg a hordalékban a talajrétegek anyaga az uralkodó. Ha a szállított anyagban sok a talajképző kőzet, a hordaléktalajok szerkezete és ezért vízgazdálkodása is romlik. Tápanyag-gazdálkodásuk attól függ, hogy a leülepedett hordalékban mennyi a humuszos szint anyaga. Ha viszonylag nagyobb mennyiségű, a talajok nitrogén-ellátottsága kedvező. Ha jó a szerkezet, akkor a felvehető nitrogénformák is a növények által igényelt ütemben szabadulnak fel. Hasonlóképpen befolyásolja a hordalék minősége a foszforellátottságot is."

(Stefanovits P., Filep Gy., Füleky Gy. – Talajtan, 1992)

A talajerő-utánpótlásnál figyelembe kell venni az adott település domborzati, vízrajzi és talajadottságait. A nitrátérzékeny területeket és az azokkal kapcsolatos előírásokat ill. megkötöttségeket a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló *27/2006. (II. 7.) kormányrendelet* taglalja és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló *59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet* rögzíti az ún. „helyes mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről a *43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet* szól. A rendelet 1. számú melléklete alapján a tervezési terület nem tartozik a nitrátérzékeny területek közé.

A beruházás kijelölt területe földtani veszélyforrásnak nincsenek kitéve.

A leburkolandó felületekről a termőréteget le kell fejteni és azt a terület más – zöldfelületű – részein fölhasználni. A napelemek alatti talajfelszín megmarad. **A naperőmű üzemelése talajszennyezéssel nem jár.**

4.7.5. Hulladékkezelés

A hulladék az ember mindennapi élete, munkája, gazdasági tevékenysége során keletkező, a keletkezés helyén feleslegessé vált, ott közvetlenül fel nem használható anyag, amelynek kezeléséről külön kell gondoskodni.

A hulladékok keletkezésük és fajtájuk szerint az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- települési szilárd ill. folyékony hulladékok
- építési, bontási hulladékok (sitt)
- állati tetemek
- egészségügyi hulladékok
- (zöldhulladékok).

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységeket a hulladékról szóló *2012. évi CLXXXV. törvény* és a végrehajtási rendeletek alapján kell szervezni és végezni. A hulladékot „előállító" köteles gondoskodni a hulladékok előírásszerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről történő elszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását. A településen a környezet veszélyeztetésének minimalizálása érdekében kizárólag hulladékszegény technológiák telepítését szabad engedélyezni úgy, hogy a keletkező hulladékok hasznosítására, ártalmatlanítására rendelkezésre álljon engedéllyel és kapacitással bíró szolgáltató szervezet.

A hulladékok közül megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a veszélyes hulladékokra. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szól a *225/2015.*

(VIII. 7.) kormányrendelet, mely szabályozza azok gyűjtésére, szállítására, közvetítésére, tárolására, kezelésére és minősítésére vonatkozó szabályokat.

Az építési-bontási hulladékok nem tartoznak a kötelező közszolgáltatás keretében begyűjtendő hulladékok körébe. Ugyanakkor jogszabályi előírás az ellenőrzött körülmények között történő átvételük és kezelésük biztosítása, mely az építési engedélyezési eljárás részét képezi.

A naperőmű létesítése és üzemelése során sem veszélyes, sem nem veszélyes és egyéb, kommunális hulladék sem fog keletkezni. A naperőmű amortizálódása után, a leszereléskor keletkező – veszélyes és nem veszélyes – hulladékot elkülönítetten és bizonylatolt módon kell majd a területről teljes mennyiségben elszállíttatni.

4.7.6. Katasztrófavédelem

A települések katasztrófavédelmi besorolásáról szóló *44/2021. (XII. 16.) BM rendelet* 1. sz. melléklete értelmében Cirák a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt település.

A tervezési területre szennyező vagy veszélyeztető üzemek védőtávolságai nem fednek rá, **a tervezett beruházás nem szennyező vagy veszélyeztető üzem.**

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. Településrendezési javaslatok

A tervezési területet alkotó ingatlan (hrsz.: 039/8) Cirák belterületétől DNy-ra, a lakóterület határától 0,5-0,6 km távolságra található. A terület közvetlen megközelítése Cirák irányából a Fő utcából a község D-i végén kiágazó dűlőúton lehetséges

A módosítással érintett terület beépítetlen, jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt áll.

A napelempark nem korlátozza a település fejlesztési lehetőségeit, térbeli fejlődését, a tervezett fejlesztés a környező területek hasznosítási lehetőségeit nem változtatja meg, nem korlátozza. A fejlesztés ugyan új terület igénybevételével jár, azonban csak beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre. A napelempark viszonylag mobilis objektumnak tekinthető, így az eredeti területhasználat adott esetben könnyen helyreállítható.

5.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A tervezett 6 MW névleges teljesítőképességű napelemes erőmű területét a településrendezési eszközökben **az eljárás indulásakor hatályos kormányrendelet (OTÉK)** előírásainak megfelelően különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe (KbEn) kell sorolni. Jelenleg ilyen övezet Cirák közigazgatási területén még nem található, ezért építési előírások sincsenek még rá. Az átsorolás a TSZT és az SZT tervlapjait, valamint a helyi építési szabályzat (HÉSZ) előírásait érinti.

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető vagy meglévő építmények különleges rendeltetésük miatt más területfelhasználásba nem sorolhatók, ill. jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.

Az OTÉK szerint:

„A különleges beépítésre nem szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. (…)

(3) A (2) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el."

5.2. Közlekedési javaslatok

A tervezett naperőmű közútról könnyen megközelíthető, emiatt sem útfejlesztés, sem telekalakítás nem szükséges. Az építkezés rövid ideje alatt lesz kisebb mértékű, de nem érdemi forgalomnövekedés, de az üzemeltetés során forgalom(növekedés) gyakorlatilag nem várható.

A közúti csatlakozásokat lehetőleg sármentes (térkő, aszfalt vagy beton) burkolattal kell ellátni, a közútra történő sárfelhordás megakadályozására.

Közlekedésfejlesztés nem szükséges, mind az építés, mind az üzemeltetés megoldható a meglévő utakról, mezőgazdasági táblák közötti földutakról.

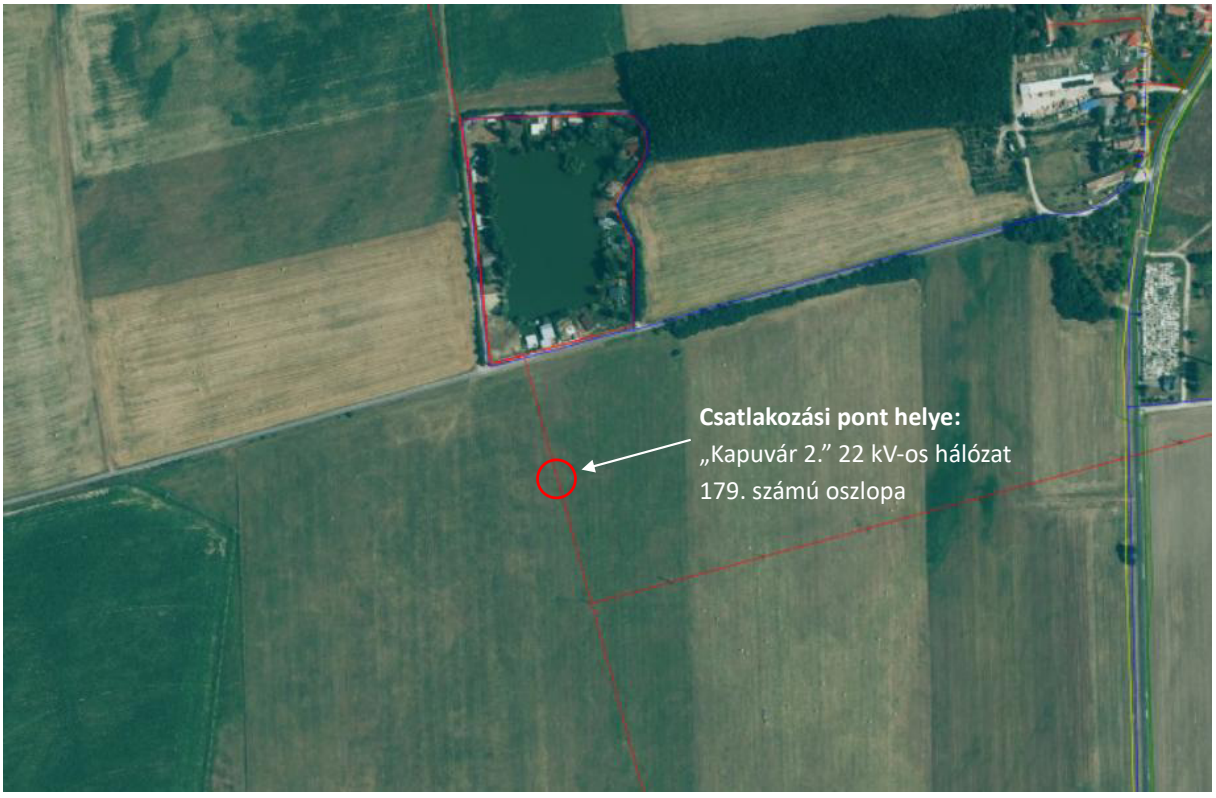
5.3. Közművesítési javaslatok

A napelemparkok kialakításánál tervezett műszaki megoldások világviszonylatban korszerűnek tekinthetőek. A napelemeket kétsoros kiosztással helyezik el rozsdamentes acél állványzaton. Az állványzat fix, nincs felszerelve egytengelyű forgatással. Az inverterek az állványon, a napelemek alatt kerülnek elhelyezésre. Minden vezeték a föld alatt kerül elvezetésre. Az inverterek által előállított kisfeszültségű váltóáram 3 db konténerbe szerelt transzformátorállomásban kerül középfeszültségre feltranszformálásra, és kapcsolóállomáson keresztül jut el a termelői kábelhez, amely eljuttatja a villamosenergiát a közcélú hálózatra.

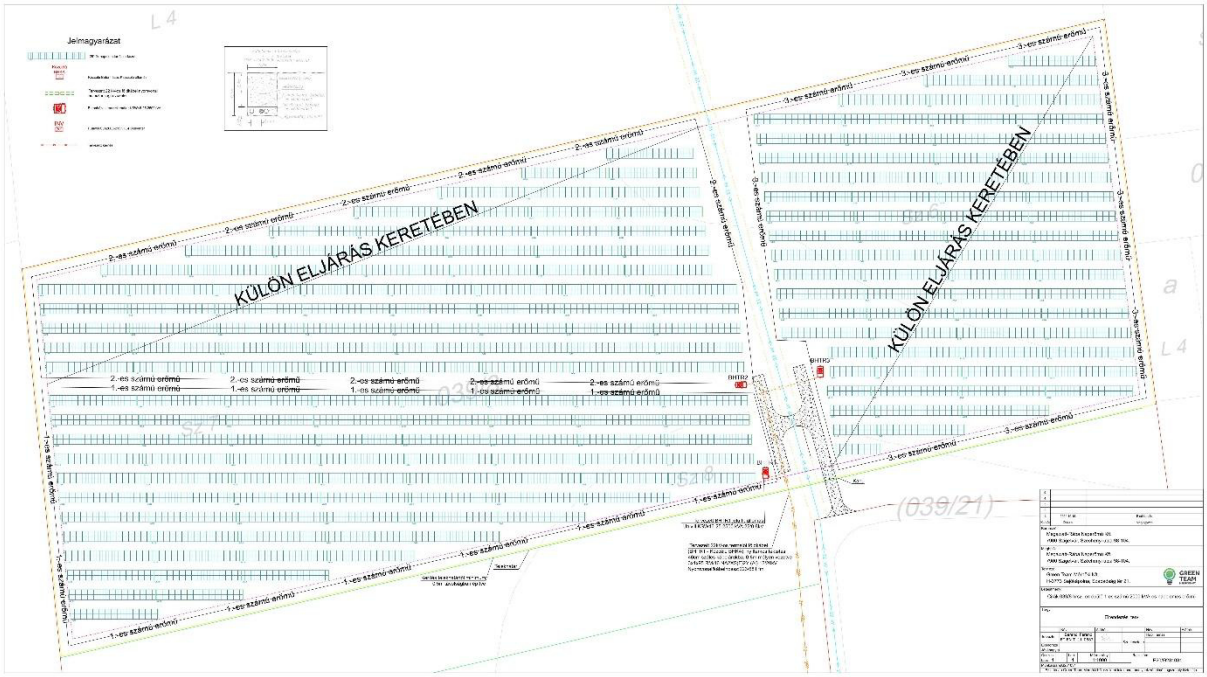
A kiserőmű hálózati csatlakozási pontja: a Répcelak 132/22 kV-os alállomásból induló „Kapuvár 2." megnevezésű 22 kV-os hálózat (jelenleg Répcelak 35/22 kV-os állomásból induló „Kapuvár 2." 22 kV-os hálózat) 179. számú oszlopára csatlakozó, új létesítésű közcélú kapcsolóállomás „+H3" jelű cellája.

A csatlakozási pont becsült EOV koordinátái a következők:

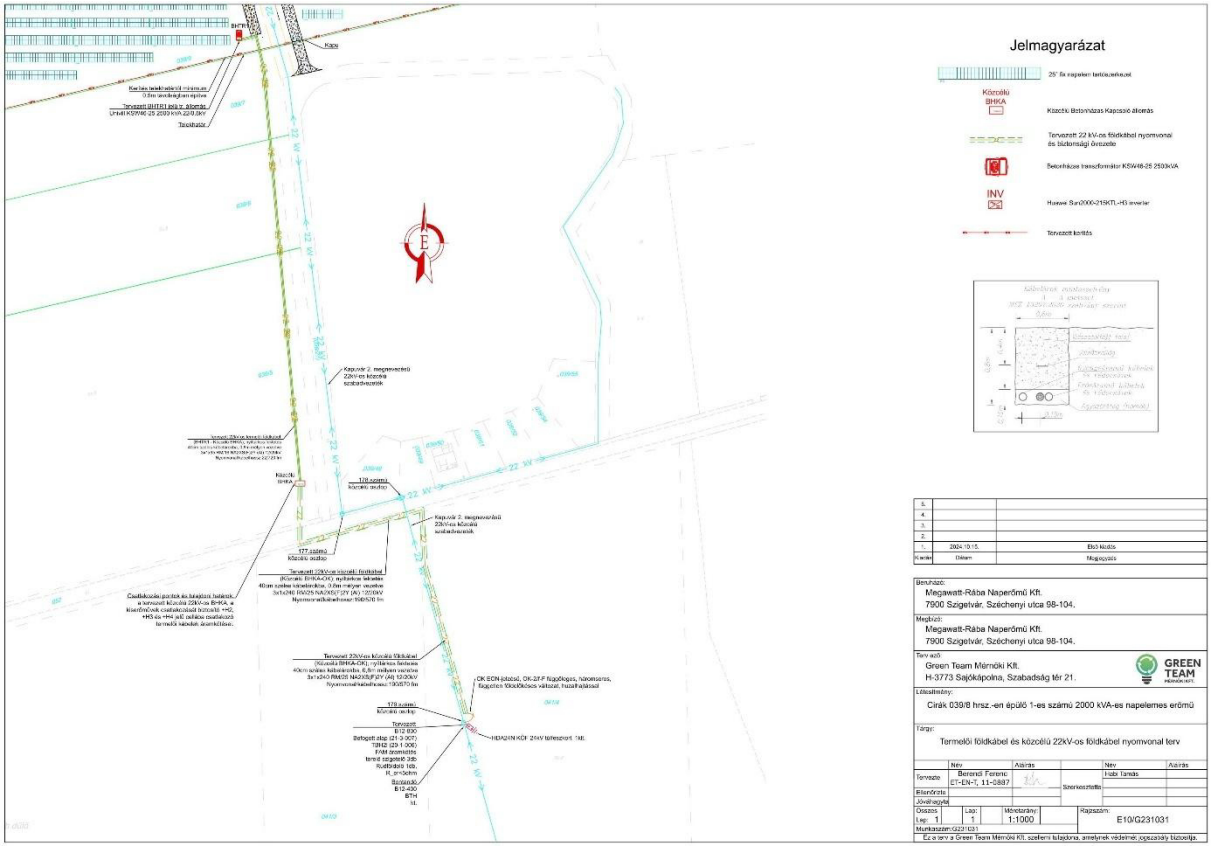
Y: 497352
X: 238223



A tervezett 6 MW-os kiserőmű hálózati csatlakozási pontja



A tervezett napelemes erőmű elrendezési terve (Forrás: Megawatt-Rába Naperőmű Kft.)



A tervezett termelői földkábel nyomvonal terve (Forrás: Megawatt-Rába Naperőmű Kft.)

Közműves szempontból a különleges beépítésre nem szánt hasznosítású terület közműellátására közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia-ellátásának kiépítése szükséges. A naperőműparkok automatikus üzeműek, helyben nem kötelező kezelői hely kialakítása. Ha igényként kezelői helyet is kialakítanak, annak felmerülő közműigényeit, vízellátását, szennyvízkezelését, fűtését közműpótló alkalmazásával javasolt megoldani, mivel a közüzemű szennyvízhálózat a területtől távol esik. Ezek kialakításánál az ágazati előírásokat és a Helyi Építési Szabályzatban rögzítetteket kell figyelembe venni.

A beruházó által megvalósítandó közműhálózat építésen kívül egyéb közműfejlesztés nem szükséges.

5.4. Környezeti hatások és feltételek

5.4.1. Természet- és tájvédelem

A tervezési területen és közvetlen környezetében országosan vagy helyileg védett természeti vagy táji elem, terület nem található. Az OTrT táji és természeti adottságokkal összefüggésben álló övezetei a tervezési területet nem érintik.

Az **Országos Erdőállomány Adattárban** nyilvántartott erdőtervezett erdőt a tervezett fejlesztés nem érint, viszont a tervezési terület a keleti oldalán az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott erdőterülettel határos (Cirák 039/18 hrsz.-ú erdő ingatlan). A tervezett beruházás megvalósítása során *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény* 62. § (3) bekezdésében foglaltak betartandók, azaz a szomszédos erdőket nem érheti káros hatás, károsítás. *„Az erdő talaját a szomszédos területekről ért károsító hatások megszüntetéséről és következményeinek felszámolásáról a kár előidézője köteles gondoskodni."*

A projekt megvalósítása során cél az is, hogy a beruházással érintett területen az energiatermelés, a mezőgazdaság és a táj-természetvédelem szempontjai egyaránt érvényesüljenek. Az olyan területen, ahol pl. gyengébb termőhelyi adottságok vannak, ott a növénytermesztés helyett inkább az állattenyésztés lehet a kedvezőbb hasznosítás. Ezen hasznosítások még a naperőművek működése esetén is lehetségesek, akár természetközeli gyepgazdálkodással, akár pl. őshonos magyar juhfajtával történő legeltetéssel is lehet a naperőművek területét megfelelő minőségben tisztán és gyommentesen tartani.







A birkák legeltetése által pl. egy rendkívül alacsony, viszonylag homogén fajösszetételű gyepszint alakul ki, ha pedig állatokat nem legeltetnek, és a kaszálás is ritka, akkor egy természetközeli, viszonylag diverz lágyszárú társulás tud fokozatosan létrejönni. **Mindkét módszer lehetséges és támogatható környezetvédelmi, de üzemeltetési szempontokból is.**

5.4.2. Levegővédelem

A tervezett beruházás levegőtisztaság-védelmi vonatkozásban elsősorban a telepítés idején okozhat emissziót. A létesítés során a területelőkészítés és telepítés során a munkagépek por és kipufogógáz emissziójával kell majd számolni, a megvalósítási szakaszt követően a napelempark üzemeltetésének légszennyező hatása nincs. **Levegőtisztaság védelmi szempontból hatásterület a fentiekkel összefüggésben nem értelmezhető, a tervezett fejlesztés megvalósulásával a levegőminőségben nem történik kedvezőtlen változás.**

5.4.3. Zaj és rezgés elleni védelem

A naperőműpark telepítésekor és a későbbi karbantartások során javasolt az éjjeli időszakban végzett szállítási karbantartási tevékenység kerülése a vonatkozó határértékek

betarthatóságának érdekében. Az építési és karbantartási zajterhelés csökkenthető munkaszervezéssel, illetve kisebb zajterhelésű gépek alkalmazásával is. Azonban ezek, még ha fel is lépnek időszakosan, határérték feletti terhelést nem okoznak, egyrészt, mert gyakorlatilag nem zajosak, másrészt mert a közvetlen környezetben mezőgazdasági földek találhatók. A napelempark üzemelése zajt, illetve rezgést nem keletkeztet. A legközelebbi védendő épületek nagyjából 0,6 km-re vannak a tervezési területtől.

A zajtól védendő területek különböző zajforrásból származó zajterhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló *27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet* határozza meg.

1. melléklet – Az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértékei:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre*(dB)	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

2. melléklet – Építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken:

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM'}$ megítélési szintre* (dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

3. melléklet – A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken:

Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM'kö}$ megítélési szintre* (dB)					
	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

5.4.4. Talaj és föld védelme

A napelempark berendezéseinek és azok napelemegységeinek műszaki kialakítása és a tervezett üzemeltetése során, az üzemszerű működés alatt a talajszennyezés nem várható. A létesítmény megvalósulási szakasza a talaj és talajvíz szempontjából semleges, hatásterület nem értelmezhető. Kizárólag telepítéskor a szállító járművek berendezéseiből juthat a talajba minimális mennyiségű szennyező anyag, azonban ez nem okoz érdemi változást a talajban. A tevékenység befejezését követően (napelemek, erőművek élettartama általában 30-50 év közötti) a létesítmények elbontásra kerülnek. A területen kismértékben burkolt felületek is létrejönnek, de a paneleket tartó asztalok alatt döntően zöldfelületek maradnak. A tevékenységek során keletkező hulladékokat kizárólag talajt nem szennyező módon és csak ideiglenesen szabad a telephelyen tárolni.

A napelemek felfogják a szelet, a talajba kapaszkodó állványzat segíti a talajerózió lassítását. A tervezett beruházás kijelölt területe földtani veszélyforrásnak nincsen kitéve.

Kivonat a Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály (a továbbiakban: földhivatal) 12.143/2025. iktatószámú állásfoglalásából, mely a megyei tervi beillesztés miatt íródott:

„A Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály (továbbiakban: Hatóság) a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. számú melléklet szerint az eljárás során, ha az termőföldet érint, megvizsgálja a megküldött dokumentációt a termőföld mennyiségi védelem tekintetében és szakvéleményt ad:

A Hatóság az engedély kiadásához feltétel szabásával járul hozzá.

A Hatósághoz 2025. december 5. napján érkezett megkeresés a Cirák külterületi termőföldön létesítendő napelemes kiserőmű Győr-Moson-Sopron Vármegye településrendezési tervébe illesztésének hatósági engedélyezése ügyében.

Az érintett ingatlan:

Cirák külterület 39/8 helyrajzi szám, szántó művelési ágban hasznosított földrészlet.

Osztálya, térmértéke: 6. minőségi osztály 1 ha 9763 m², 7. minőségi osztály 9 ha 8017 m², 8. minőségi osztály 4 ha 2158 m², mindösszesen 15 ha 9938 m².

A település mezőgazdasági területek törzskönyvi adatai alapján szántó művelési ágban a 6-8. minőségi osztály, aranykorona érték 13,9 – 4,5, átlag alatti minőségi osztálynak minősül.

A Hatóság a kérelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban Tfvt.) 8. § (1) - (3) bekezdés szerint megvizsgálta, és megállapította, hogy a kérelemben meghatározott célra az átlag alatti minőségi osztályú termőföld végleges más célú hasznosítása engedélyezhető, amennyiben a továbbiakban a termőföld igénybe venni kívánt térmértékének igazolása megtörténik.

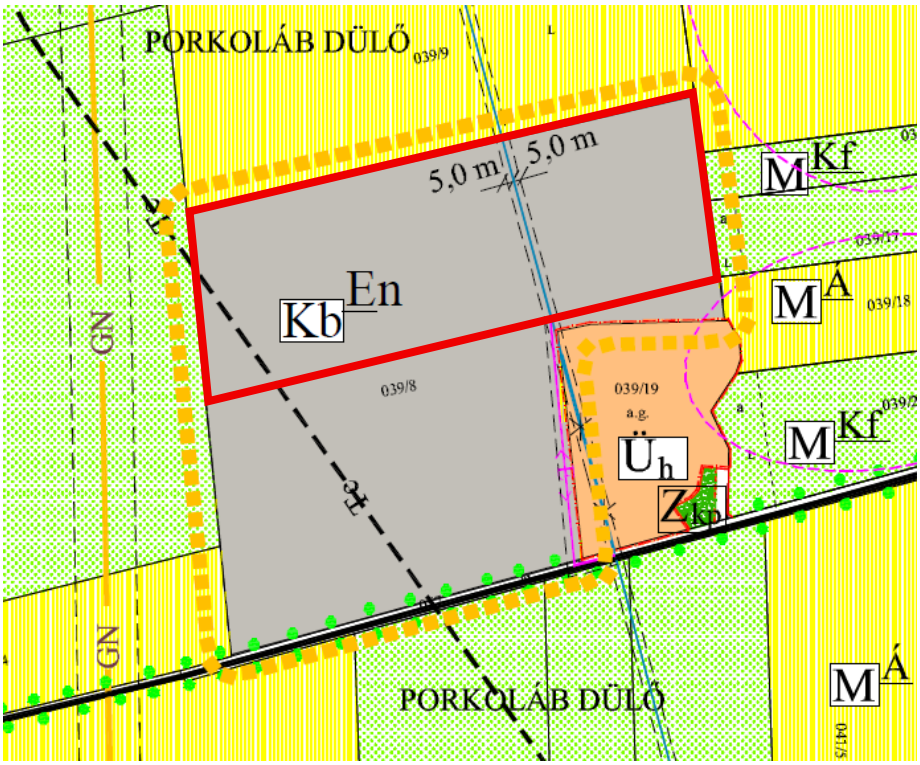
*A Tfvt. 8. § (1) bekezdés szerint, ha az ingatlanügyi hatóság más hatóságok engedélyezési eljárásaiban földvédelmi szakhatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, **a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen**.*

A Hatóság feltétele a hozzájáruláshoz:** az Önkormányzat a településrendezési eszközeinek módosítása során a készülő dokumentációban **részletesen bemutatja és igazolja a közelítőleg 16 ha térmértékű termőföld igénybevétel szükségességét**. Az átlagnál gyengébb minőség ténye nem indok a korlátlan igénybevételre. A termőföld igénybe venni kívánt térmértéke **minden esetben indokolást igényel.”

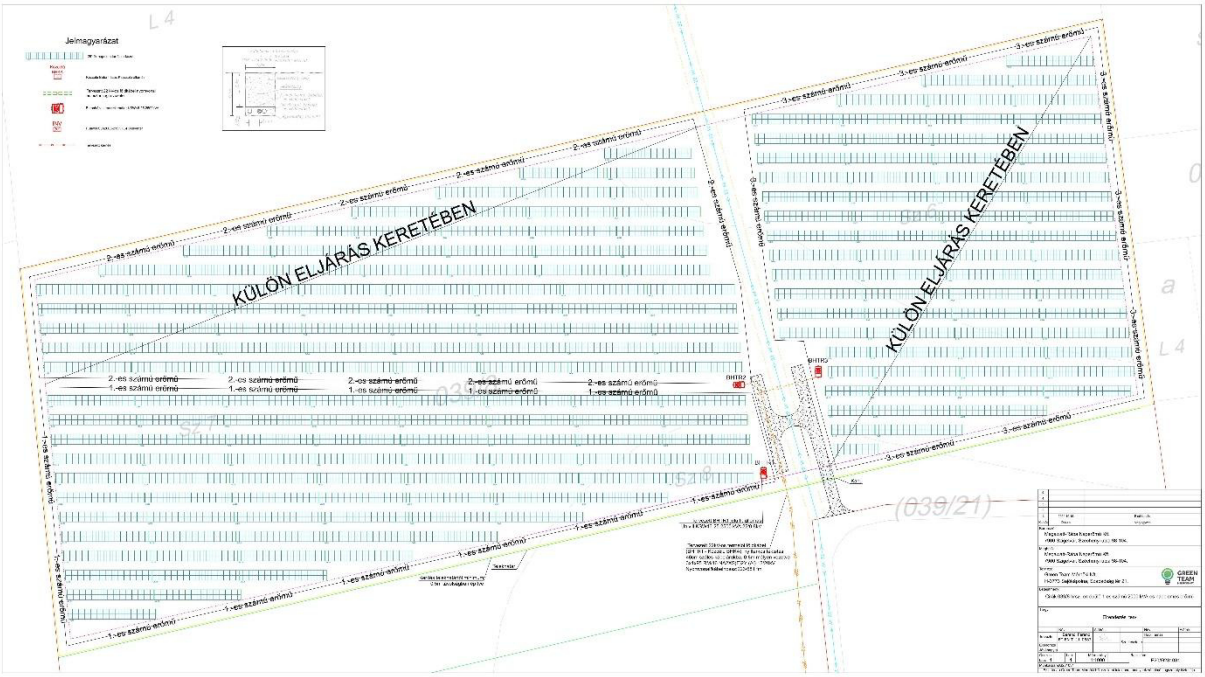
Kivonat a Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály (a továbbiakban: földhivatal) 12.073/2025. iktatószámú leveléből, mely a KVÉ-re született véleménye:

„A Kormányhivatal a környezeti értékelés előzetes egyeztetés megkeresésre adott válaszában kérte a termőföld <u>mennyiségi</u> védelme vonatkozásában is értékelni a tervezett módosítást. Az E-TÉR felületre feltöltött dokumentumban ez nem található meg.”

A fenti észrevételeket az alábbiakban válaszoljuk meg.



Reflektálva a Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztálya véleményére, felhívjuk a figyelmet, hogy a KbEn jelű övezetből **kizárólag a már megszűnt 039/8 hrsz-ű** ingatlanon (**piros körvonallal** kiemelve) kívánja a beruházó a naperőmű-parkot megvalósítani. Ez kb. 8 ha. A szintén megszűnt 039/5-7 hrsz-ekre jelenleg még nem kíván naperőmű-parkot létesíteni. Ugyanakkor kívánja a naperőmű-park későbbi létesíthetőségét biztosítani. Ennek akceptálható indoka egyrészt az, hogy a teljes terület átlagosnál jóval rosszabb minőségű, másrészt, ha az első 8 ha-on megvalósul a naperőmű, akkor ezen, második 8 ha-on már „helyhezkötötten" célszerű azt megvalósítani. Az alábbi tervkivonat a napelemek most, az 1. ütemben megvalósítandó elhelyezését ábrázolja.



Az ezen kívül lévő KbEn jelű területrészt (azaz a már megszűnt 039/5-7 hrsz-ek) csak ezen településrendezési terv módosítás elfogadása teszi potenciálisan naperőmű-park létesítésére felhasználhatóvá. De az erre vonatkozó tervezést és engedélyezési eljárásokat a beruházó el sem indította. Ugyanis ezen területen csak abban az esetben kíván naperőmű-parkot létesíteni, ha azok minden szempontból alkalmassá tehetők erre, azaz gazdaságilag rentábilis, az illetékes hatóságok arra engedélyt adnak, stb. Tehát **jelenleg csak a kb. 8 ha-os, VOLT 039/8 hrsz-en kívánják megépíteni a naperőmű-parkot**. **A többi területrészen marad a jelenlegi földhasználat, a mezőgazdasági művelés.** Művelés alól való kivonás nem kérelmezett és nem történik. Amennyiben a későbbiekben a többi, azaz a 039/7, /6 és /5 hrsz-eken is naperőmű-park megvalósítását kívánja a beruházó, csak abban az esetben kell a fennmaradó, szintén kb. 8 ha-t a mezőgazdasági művelés alól kivenni.

Megjegyezzük, hogy 2023. június 27-ei dátummal Talajvédelmi terv is készült (készítette: Hajdú Sándor talajvédelmi szakértő), mely részletesen taglalja a terület talajminőségét és annak mentési szükségleteit. Továbbá **2024. március 18-án az igénylőnek a Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztálya határozatot hozott a kb. 8 ha-os, VOLT 039/8 hrsz. „végleges más célú hasznosításának" engedélyezéséről.**

Ezzel a határozattal a Földhivatal „hozzájárult" a tárgyi területrészen a mezőgazdasági művelés felhagyásához, amint a naperőmű-park megvalósul. **Amíg azonban ez nem valósul meg, továbbá a VOLT 039/5-7 hrsz-eken is a mezőgazdasági művelés folyik tovább.** Ez utóbbi hrsz-ek földminősége is messze a települési átlag és a 22 AK alatti, tehát a jelenlegi jogszabályok alapján meg lehetne kérni és kapni a végleges más célú hasznosítási engedélyt. Ugyanakkor ennek eljárását a beruházó természetesen csak akkor fogja elindítani, ha az rentábilisnak látszik és a naperőmű-park létesítés minden érintett hatóság részéről elfogadható.

5.4.5. Hulladékgazdálkodás

A napelempark üzemelése rendszeres hulladékképződéssel nem jár, hosszú távon hulladék szempontjából nem következik be változás a vizsgált területet illetően. Hulladékképződéssel csupán a létesítés, építés idejében kell számítani, ez azonban csak időszaki és nem lényegi állapotváltozás. Az építéskor keletkező hulladékok elszállításra kerülnek, üzemeléskor pedig hulladékok gyakorlatilag nem keletkeznek.

5.4.6. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

Cirák a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló *27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet* melléklete alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny településnek minősül, de nem fekszik kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen.

Az OTrT vízminőség-védelmi övezete nem érinti a területet. A tervezett tevékenység nem jár vízkivétellel felszíni, illetve felszín alatti vizekből, a terület csapadékvizét nyílt árokkal célszerű elvezetni, valamint elszikkasztani. A transzformátor állomás zárt rendszeréből olaj kiszivárgás vagy párolgás nem lehetséges, így a tervezett beruházásnak a felszíni és felszín alatti vizek védelme oldaláról nincs akadálya.

5.5. Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

5.5.1. A területrendezési terv és a módosuló településszerkezeti terv összhangja

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (MaTrT), amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak.

A tervezési terület a MaTrT szerkezeti tervében mezőgazdasági térség, míg a GyMSTrT szerkezeti tervében részben a mezőgazdasági, részben sajátos területfelhasználású térségbe tartozik. A GyMSTrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területnek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét/nem érintettségét.

Övezet neve	Érintettség	Megfelelés
Ökológiai hálózat magterületének övezete	*nem érinti*	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	*nem érinti*	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	*nem érinti*	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	-
Erdők övezete	*nem érinti*	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*	-
Tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	*nem érinti*	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	*nem érinti*	-
Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	*nem érinti*	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	*nem érinti*	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	*nem érinti*	-
Tanyás területek övezete	*nem érinti*	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	*nem érinti*	-
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegyüttes övezete	*nem érinti*	-
Natúrparkok övezete	*nem érinti*	-
Natura 2000 területek övezete	*nem érinti*	-

Árvízi kockázatkezelési terület övezete	*nem érinti*	-
Szélerőziónak kitett terület övezete	*nem érinti*	-
Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete	*nem érinti*	-

A MaTrT mezőgazdasági és sajátos használatú térségre vonatkozó előírásai

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
b) a ***mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni****, a fennmaradó részen* ***nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;"***

A vizsgált terület az MaTrT szerkezeti tervében és a GyMSVmTrT szerkezeti tervében teljes egészében a mezőgazdasági térség része. A GyMSVmTrT szerint Cirákon a mezőgazdasági térség területe 963,44 hektár, ami a közigazgatási terület 81,93 %-át teszi ki. Az MATrT 11. § b) szerint a 963,44 hektár legalább 75 százalékát a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, ami legalább 722,58 hektár. A fennmaradó rész tehát, amelyen más - 11. § b) szerinti - települési övezet kijelölhető, 240,86 hektár. A jelen eljárásban vizsgált tervezett napelempark területe (a Cirák 039/8 hrsz tulajdoni lapja és alaptérképi mérési adat szerint) 15,9938 hektár. Tehát összesen ennyivel, azaz 15,9938 hektárral csökken a mezőgazdasági térség területe a fejlesztés következtében.
A fenti - mezőgazdasági térségre vonatkozó - MaTrT előírások alapján tehát nincs akadálya a tervezett napelempark és erőmű megvalósításának. Az országos és a vármegyei szerkezeti tervi területfelhasználási besorolás tehát lehetőséget biztosít a tervezett fejlesztés megvalósítására.

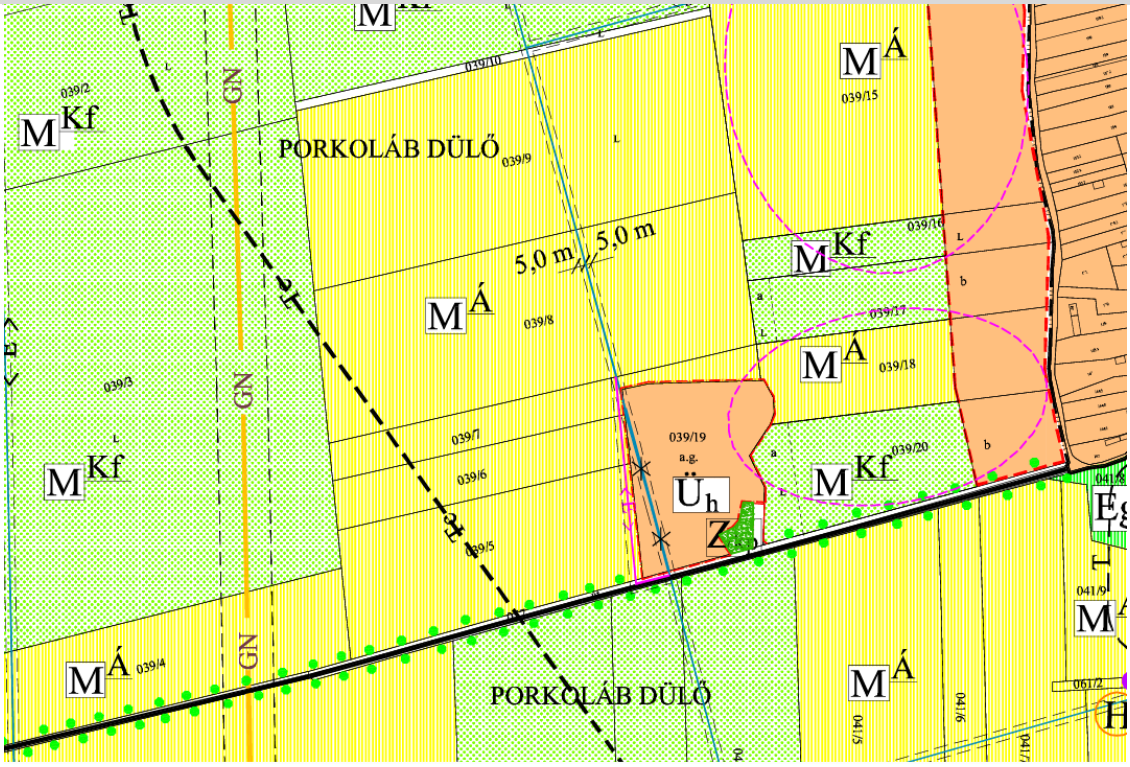
MEGFELEL: A fenti - mezőgazdasági térségre vonatkozó - MaTrT előírások alapján tehát nincs akadálya a tervezett napelempark és erőmű megvalósításának. Az országos és a vármegyei szerkezeti tervi területfelhasználási besorolás tehát lehetőséget biztosít a tervezett fejlesztés megvalósítására.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A GyMSVmTrT jelenleg nem tartalmazza Cirák Község területén a jelen eljárásban vizsgált tervezett kiserőművet. A jelen eljárással párhuzamosan zajló területrendezési hatósági eljárás a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és **egyedi építmények Győr-Moson-Sopron vármegye térségi szerkezeti tervén történő elhelyezésére (beillesztésére), azaz a tervezett erőmű** - vonatkozó kormányrendeletben előírt -**piktogramjának a térségi szerkezeti terven történő elhelyezésére** és a GyMSVmTrT-ről szóló vármegyei közgyűlési **rendelet mellékletének** az érintett település (Cirák) megnevezésével történő **kiegészítésére** irányul.

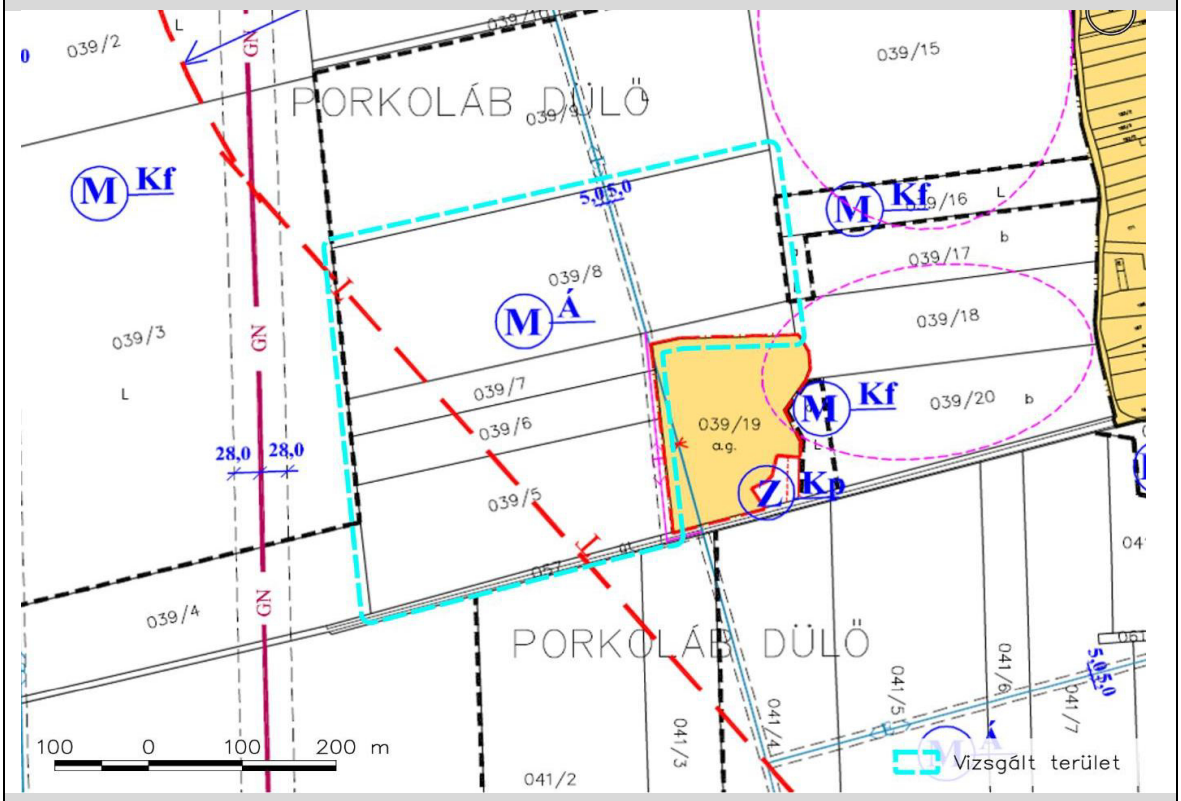
5.6. Településszerkezeti koncepció

A <u>hatályos</u> településszerkezeti terv kivonata

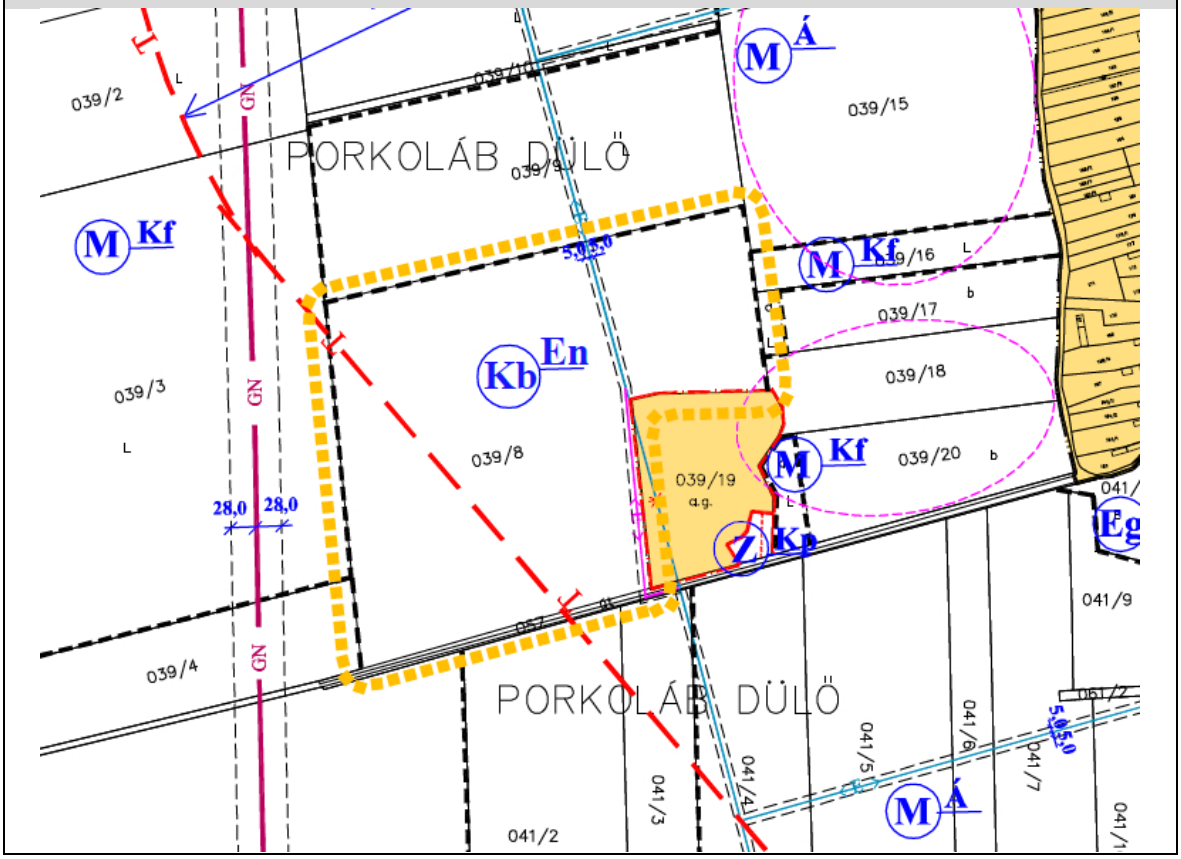

PORKOLÁB DŰLŐ
PORKOLÁB DŰLŐ
5,0 m
5,0 m
GN
GN
GN
Üh
Z
Kf
Á
Kf
Á
Kf
Á

5.1. Szabályozási koncepció

A <u>hatályos</u> szabályozási terv kivonata



A <u>tervezett</u> szabályozási terv kivonata



TERVEZETT HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ELŐÍRÁSAI

1.§ (1) A 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) kiegészül a következő fejezettel:

Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)

(1) A megújuló energiaforrások céljára szolgáló különleges terület övezete a naperőmű-parkok számára kijelölt területeket foglalja magába.
(2) Az övezetben kizárólag a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (energiatermelési) rendeltetések és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.
(3) A Kb-En jelű megújuló energiaforrások céljára szolgáló különleges terület övezeti paraméterei:
a) a beépítési mód szabadon álló,
b) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%,
c) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 3%,
d) a legnagyobb épületmagasság 4,5 m,
e) a zöldfelület minimális aránya 90%.”

Határozat-tervezet

ELŐTERJESZTÉS

Cirák Község Önkormányzata Képviselőtestülete

2026. …-i ülésének

… napirendi pontjához

Tárgy: Cirák Község Képviselőtestületének 101/2012. (XI. 23.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosításának elfogadása.

Előadó:

Véleményező:

Tisztelt Képviselőtestület!

Cirák Község Önkormányzata Képviselőtestülete a 2024. május 8-án hozott határozatával a beruházás területét kiemeltté nyilvánította és 2024. július 23-án hozott 62/2024. (VII. 23.) sz. határozatával döntött a településrendezési tervmódosítás terveztetésének megindításáról.

A Képviselőtestület a következő napirendi pontban fogja tárgyalni a Szabályozási Terv (SzT) módosítását. Az SzT módosítás elfogadását megelőzően azonban a Településszerkezeti Terv (TSzT) és a Településszerkezeti Terv leírásának módosítására van szükség. Arra való tekintettel, hogy az SzT módosítás területfelhasználás változást is érint, ezért ezek előfeltételeként a TSzT vonatkozó módosításának elfogadásának kell megtörténnie.

A TSzT-n a jelen eljárás során tehát az alábbi változások történnek:

- A tervezett napelemes kiserőmű megvalósítása kapcsán általános mezőgazdasági területből (Má) különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) területfelhasználási kategóriába sorolása a 039/8 hrsz-ú külterületi ingatlan területére vonatkozóan.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerint:

„A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62-67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki."

Tisztelt Képviselőtestület! Kérem Önöket, hogy az alábbi határozatot elfogadni szíveskedjenek!

Határozati javaslat:

Cirák Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a „101/2012. (XI. 23.) számú határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosítása" című előterjesztést megtárgyalta és annak megfelelően a TSzT tervlapját elfogadja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

polgármester

Melléklet:
- Az állami főépítész végső (záró) szakmai véleménye (1. melléklet)
- A település területfelhasználási tervlap kivonata (2. melléklet)
- Változások bemutatása (3. melléklet)
- A település területi mérlegének változása (4. melléklet)
- A területrendezési tervvel való összhang igazolása (5. melléklet)
- A biológiai aktivitásérték változása (6. melléklet)

1. melléklet

2. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

…….. sz. határozatához

Tervezői megjegyzés: A teljes Településszerkezeti tervlapot – nagy mérete miatt - lásd külön, a Cirák_TSZT_külter_MÓD_2026.05.20 nevű pdf-file-ban.

3. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

…….. sz. határozatához

VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	**Terület (ha)**	**Helyrajzi szám hrsz.**	**TSZT Területfelhasználás módosítás hatályos**	**tervezett**
Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változás	**1.**	15,99	039/8	Má általános mezőgazdasági terület	KbEn beépítésre nem szánt különleges terület
Összesen:		15,99			

4. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

…….. sz. határozatához

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA:

Általános mezőgazdasági terület (Má): -15,99 hektár

Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb): +15,99 hektár

5. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

…….. sz. határozatához

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt (MaTrT), amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak.
A tervezési terület a MaTrT szerkezeti tervében mezőgazdasági térség, míg a GyMSTrT szerkezeti tervében részben a mezőgazdasági, részben sajátos területfelhasználású térségbe tartozik. A GyMSTrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területnek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét.

Övezet neve	**Érintettség**	**Megfelelés**
Ökológiai hálózat magterületének övezete	*nem érinti*	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	*nem érinti*	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	*nem érinti*	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	*nem érinti*	-
Erdők övezete	*nem érinti*	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	*nem érinti*	-
Tájképvédelmi terület övezete	*nem érinti*	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	*nem érinti*	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	*nem érinti*	-
Nagyvízi meder övezete	*nem érinti*	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	*nem érinti*	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	*nem érinti*	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	*nem érinti*	-
Tanyás területek övezete	*nem érinti*	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	*nem érinti*	-
Győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településegyüttes övezete	*nem érinti*	-
Natúrparkok övezete	*nem érinti*	-
Natura 2000 területek övezete	*nem érinti*	-
Árvízi kockázatkezelési terület övezete	*nem érinti*	-
Szélerőziónak kitett terület övezete	*nem érinti*	-
Nap- és szélerőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete	*nem érinti*	-

A MaTrT mezőgazdasági és sajátos használatú térségre vonatkozó előírásai

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
b) a ***mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni****, a fennmaradó részen* ***nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;"***

A vizsgált terület a MaTrT szerkezeti tervében és a GyMSVmTrT szerkezeti tervében teljes egészében a mezőgazdasági térség része. A GyMSVmTrT szerint Cirákon a mezőgazdasági térség területe 963,44 hektár, ami a közigazgatási terület 81,93 %-át teszi ki. A MATrT 11. § b) szerint a 963,44 hektár legalább 75 %-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, ami legalább 722,58 hektár. A fennmaradó rész tehát, amelyen más - 11. § b) szerinti - települési övezet kijelölhető, 240,86 hektár. A jelen eljárásban vizsgált tervezett napelempark területe (a Cirák 039/8 hrsz tulajdoni lapja és alaptérképi mérési adat szerint) 15,9938 hektár. Tehát összesen ennyivel, azaz 15,9938 hektárral csökken a mezőgazdasági térség területe a fejlesztés következtében.
A fenti - mezőgazdasági térségre vonatkozó - MaTrT előírások alapján tehát nincs akadálya a tervezett napelempark és erőmű megvalósításának. Az országos és a vármegyei szerkezeti tervi területfelhasználási besorolás tehát lehetőséget biztosít a tervezett fejlesztés megvalósítására.

MEGFELEL: A fenti - mezőgazdasági térségre vonatkozó - MaTrT előírások alapján tehát nincs akadálya a tervezett napelempark és erőmű megvalósításának. Az országos és a vármegyei szerkezeti tervi területfelhasználási besorolás tehát lehetőséget biztosít a tervezett fejlesztés megvalósítására.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A GyMSVmTrT jelenleg nem tartalmazza Cirák Község területén a jelen eljárásban vizsgált tervezett kiserőművet. A jelen eljárással párhuzamosan zajló területrendezési hatósági eljárás a térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és **egyedi építmények Győr-Moson-Sopron vármegye térségi szerkezeti tervén történő elhelyezésére (beillesztésére), azaz a tervezett erőmű** - vonatkozó kormányrendeletben előírt -**piktogramjának a térségi szerkezeti terven történő elhelyezésére** és a GyMSVmTrT-ről szóló vármegyei közgyűlési **rendelet mellékletének** az érintett település (Cirák) megnevezésével történő **kiegészítésére** irányul.

6. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

a településszerkezeti terv módosításáról szóló

…….. sz. határozatához

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a biológiai aktivitásérték változásának számítása és egyenleg kompenzáció jelen módosítás kapcsán nem szükséges.

Rendelet-tervezet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2026. (……) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

[2] Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró, annak 11. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

1.§ A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet a következő 28/A. §-sal egészül ki:

„28/A.§

Különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (KbEn)

(1) A megújuló energiaforrások céljára szolgáló különleges terület övezete a naperőmű-parkok számára kijelölt területeket foglalja magába.

(2) Az övezetben kizárólag a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (energiatermelési) rendeltetések és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A KbEn jelű megújuló energiaforrások céljára szolgáló különleges terület övezeti paraméterei:

a) a beépítési mód szabadon álló,

b) a legnagyobb beépítettség terepszint felett 3%,

c) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 3%,

d) a legnagyobb épületmagasság 4,5 m,

e) a zöldfelület minimális aránya 90%.”

2.§

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 2. melléklet lép.

3.§

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 11/2004. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet

a) 3. melléklete,

b) 4. melléklete.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

…….. ……..

polgármester jegyző

1. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (……)……. önkormányzati rendeletéhez

Tervezői megjegyzés: A teljes belterületi Szabályozási tervlapot – nagy mérete miatt - lásd külön, a Cirák_SZT_belter_MÓD_2026.05.20 nevű pdf-file-ban.

2. melléklet

Cirák Község Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (……)……. önkormányzati rendeletéhez

Tervezői megjegyzés: A teljes külterületi Szabályozási tervlapot – nagy mérete miatt - lásd külön, a Cirák_SZT_külter_MÓD_2026.05.20 nevű pdf-file-ban.