VÁROSFÖLD KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárás

68. §(2) SZERINTI ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Alátámasztó munkarész
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai szerint

Megbízó:
Városföld Község Önkormányzata
6033 Városföld, Fő u. 35.

Tervező:

Rédei Építészeti és Mérnöki Kft.
6000 Kecskemét, Mécses u. 40

Tel.: +36 30 547 8194

Felelős tervező:	Rédeiné Bondor Klára	TT, É1 03-0093
Környezetvédelem, közművek:	Csuvár Gábor	V-1.1., -1.2., -1.3., -1.4./03-0218 TV/03-0218 ,TE/03-0218
Elektronikus hírközlés	Csuvár Gábor	TH/03-0218

Városföld, 2024. 08. hónap

VÁROSFÖLD VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) ba) szerinti egyszerűsített eljárás

záró szakmai véleményezési szakasz

Tárgy: VÁROSFÖLD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK – napelempark elhelyezését biztosító, kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 026/1 és 026/2 hrsz-ú (telekegyesítés után 026/2) ingatlanjainak területére szóló – MÓDOSÍTÁSA

1. **<u>Előzmények, a módosítás tárgya, körülményei, szükségessége, eljárás típusának megválasztása:</u>**

Helionergy Mir Kft. (Székhely: 1084 Budapest, Déri Miksa utca 6. 1. lház. 2.em. 2.) azzal a kéréssel fordult Városföld Község Önkormányzatához, hogy módosítsa Városföld Község Helyi Építési Szabályzatát egyszerűsített eljárás keretében az alábbi területeken: **Városföld 024/2 hrsz, Városföld 026/1 hrsz, Városföld 026/2 hrsz.**
Kérte Városföld Község Képviselő-testületét, hogy a településrendezési eszközöket akképpen módosítsa, hogy a beruházási helyszínek övezeti besorolása „**Kb-En, azaz különleges, beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület**” legyen.

Városföld Község Képviselő-testülete **14/2024.(IV.25.) Ökt. határozatával döntött a 024/2, 026/1, 026/2 helyrajzi számú ingatlanokon 2db, egyenként 5 MW alatti teljesítményű napelemes kiserőmű megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.** Az Önkormányzat ugyanezen határozatával döntött **az érintett terület 024/2, 026/1, 026/2** helyrajzi számú ingatlanok) **kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**

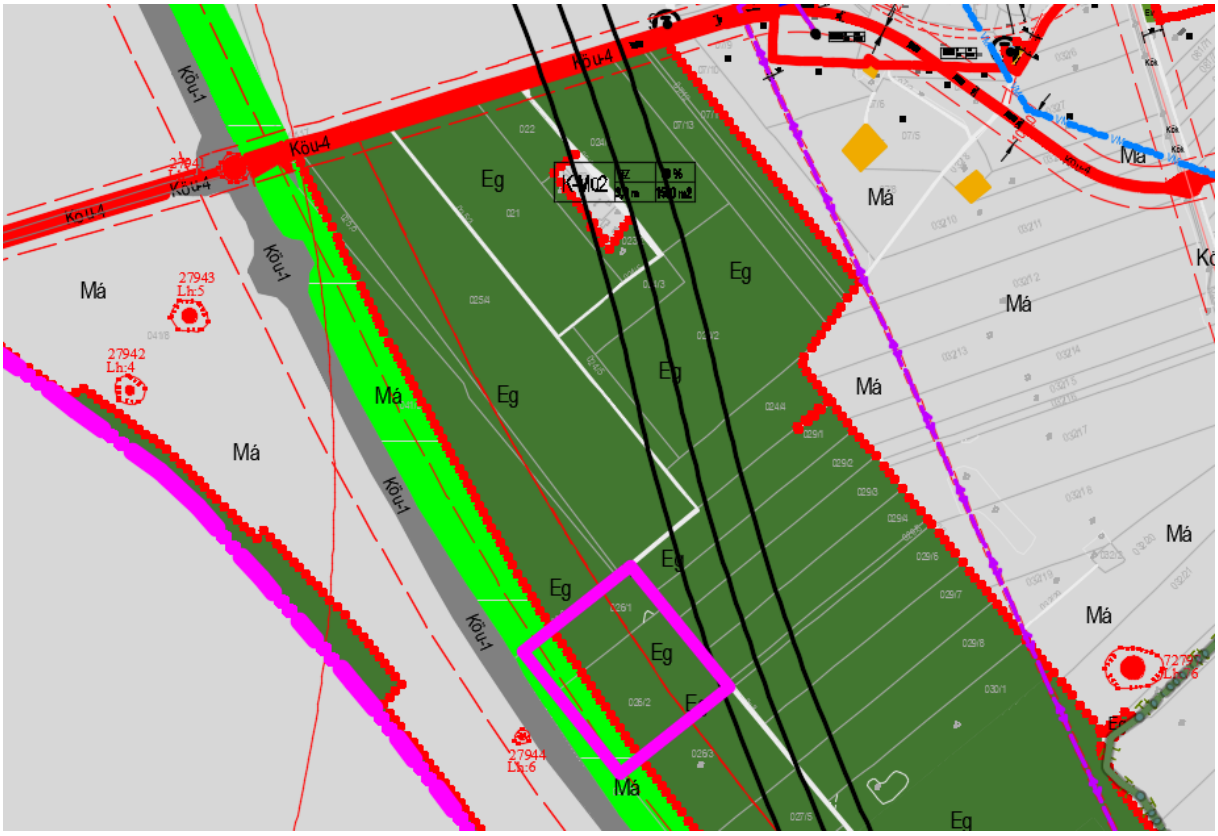
Az önkormányzat 2024. májusában lefolytatta a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozó előzetes eljárást.
Az eljárás során az illetékes véleményezők egyike sem tartotta szükségesnek az előzetes környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét és környezeti vizsgálati dokumentáció elkészítésének szükségességét, így ilyen dokumentáció nem készült.

A kezdeményező 2024. május 9- levelében a következőket nyilatkozta: „Jelezni szeretném, hogy a 024/2 hrsz.-ú ingatlan kiesik, ugyanis nem tudtunk a terület tulajdonosával megegyezni, így ezen ingatlan vonatkozásában a HSZ módosításnak sincsen már létjogosultsága. A 024/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó módosítási kérelmétől elállt, ezért jelen dokumentáció csak a 026/1-2 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában készült el.

<u>Módosítás szükségessége:</u>
Az érintett terület a hatályos tervben Má általános mezőgazdasági és Eg gazdasági erdő övezetbe sorolt, de ténylegesen szántó és gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott. A telkek földutakon közelíthetők meg.

Naperőmű az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) szerint gazdasági erdő területen csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
Mivel a terület részben gazdasági erdő övezetbe sorolt, a módosítási eljárás lefolytatása a naperőmű megvalósítása érdekében szükséges.

A tervezett naperőmű 5 MW teljesítmény alatti teljesítményű, a vármegye területrendezési tervében nem kell , hogy szerepeljen.



kivonat a hatályos szabályozási tervből, lilával határolt a módosítással érintett terület

<u>Az eljárás típusa:</u>

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R) eljárási szabályai szerint lehet lefolytatni a módosítási eljárást.

A R. 68.§-a értelmében

*„**68. §** (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv **egyszerűsített** eljárásban történő*

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,”

Fentiek alapján a módosítás egyszerűsített eljárásrenddel lefolytatható.

Mivel a módosítási eljárás a képviselő-testület eljárást megindító döntésével kezdődik, a partnerségi véleményezési eljárás a R. 78.§(1) b) pontja szerint

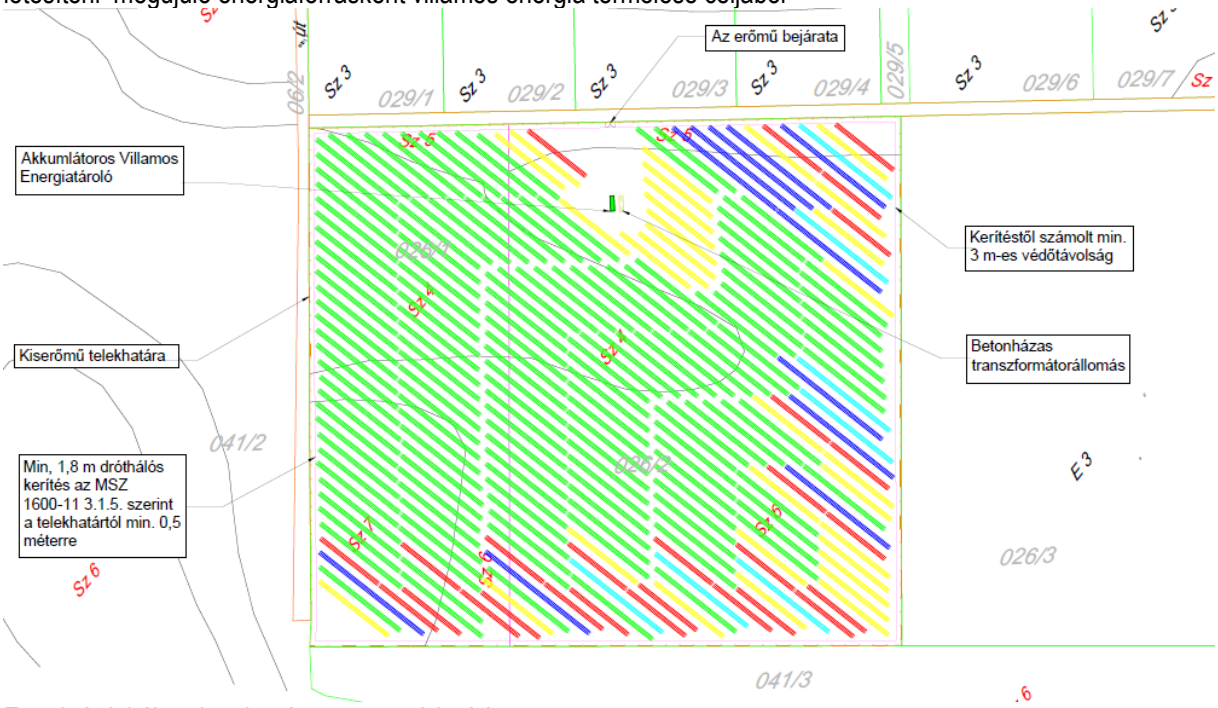
*„**78. §** (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet*

b)[42] a) pont hatálya alá nem tartozó készítése és módosítása során, a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál az önkormányzat választása szerint a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy a 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál a VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit
kell alkalmazni.”

Fentiek értelmében az eljárás megindításának napja 2024. április 25., ezért a partnerségi egyeztetés az E-tér felületen kívül történik.

A terv célja, a tervezési feladat ismertetése

A kezdeményező az alábbi vázlat szerinti összesen 4996 kW-os teljesítményű napelemes kiserőművet kívánja létesíteni megújuló energiaforrásként villamos energia termelése céljából



Ennek érdekében kezdeményezte a módosítást.
A beruházás ismertetése:

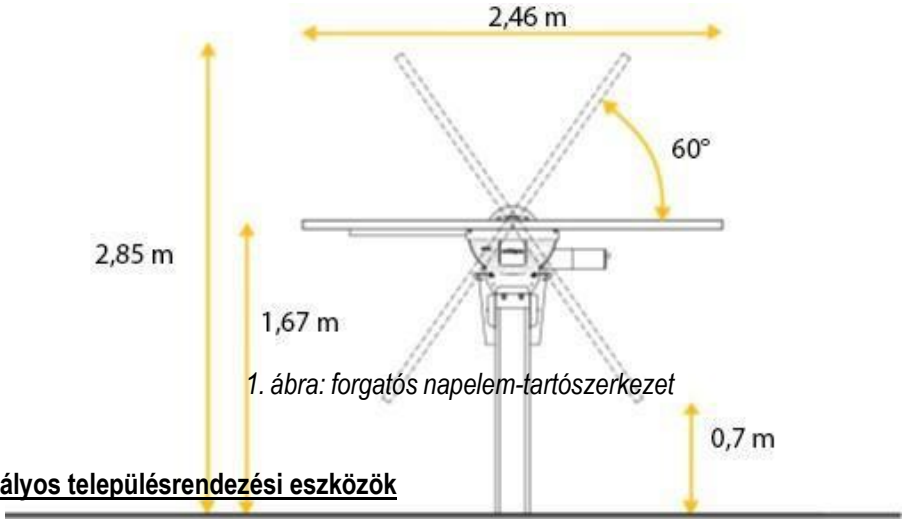
Tervezett 4996 kW teljesítményű naperőmű

- beépített DC oldali teljesítmény: 6994,4 kWp - beépített AC oldali teljesítmény: 4996 kVA
- napelemek száma: 11280 db 620 Wp teljesítményű modul - tervezett inverterek:
  - 4 db Huawei SUN2000-100KTL-M2 · 90 db Huawei SUN2000-50KTL-M3 · 2 db Huawei SUN2000-30KTL-M3 · 1 db Huawei SUN2000-36KTL-M3 - napelem tartó állványzat: ARCTECH SkyLine II típusú földre telepített horganyozott forgatós vasszerkezet
- tervezett BHTR állomás: Energir BK008 ML egyesített betonházas transzformátorállomás - DC oldali kábelezés: napelem tartó vasszerkezeten vezetve
- AC oldali kábelezés: földbe fektetve (1,2 m mélységben), szükség esetén védőcsőbe húzva

- külső védelem: telekhatártól min. 0,5 m-rel beljebb telepítendő drótfonatos kerítés, beton elemekre rögzítve, elektromos biztonsági kerítéssel kiegészítve
- terület elhelyezkedése: 46.795965, 19.739360 (GPS koordináták)
- érintésvédelem: DC oldalon: kettős szigetelés, 0,4 kV-on: TN-C-S (Nullázás), 22 kV-on és a kerítésen: IT (Védőföldelés)

A napelem táblák helyzete:

A kiserőmű maximális föld feletti magassága 2,85 méter (napelem táblák felső széle). A többi építmény (pl. BHTR betonházas építmény) ennél alacsonyabb magasságú.



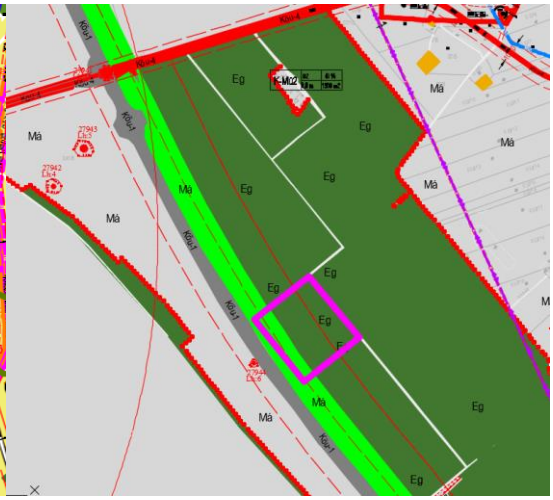
1. ábra: forgatós napelem-tartószerkezet

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök

Városföld településfejlesztési koncepcióval, településszerkezeti tervvel, helyi építési szabályzattal és szabályozási tervvel rendelkezik. Integrált településfejlesztési stratégia nem készült.
a hatályos településrendezési eszközök 2013-ban lettek jóváhagyva, és az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos szabályai és jelmagyarázata alapján készültek.



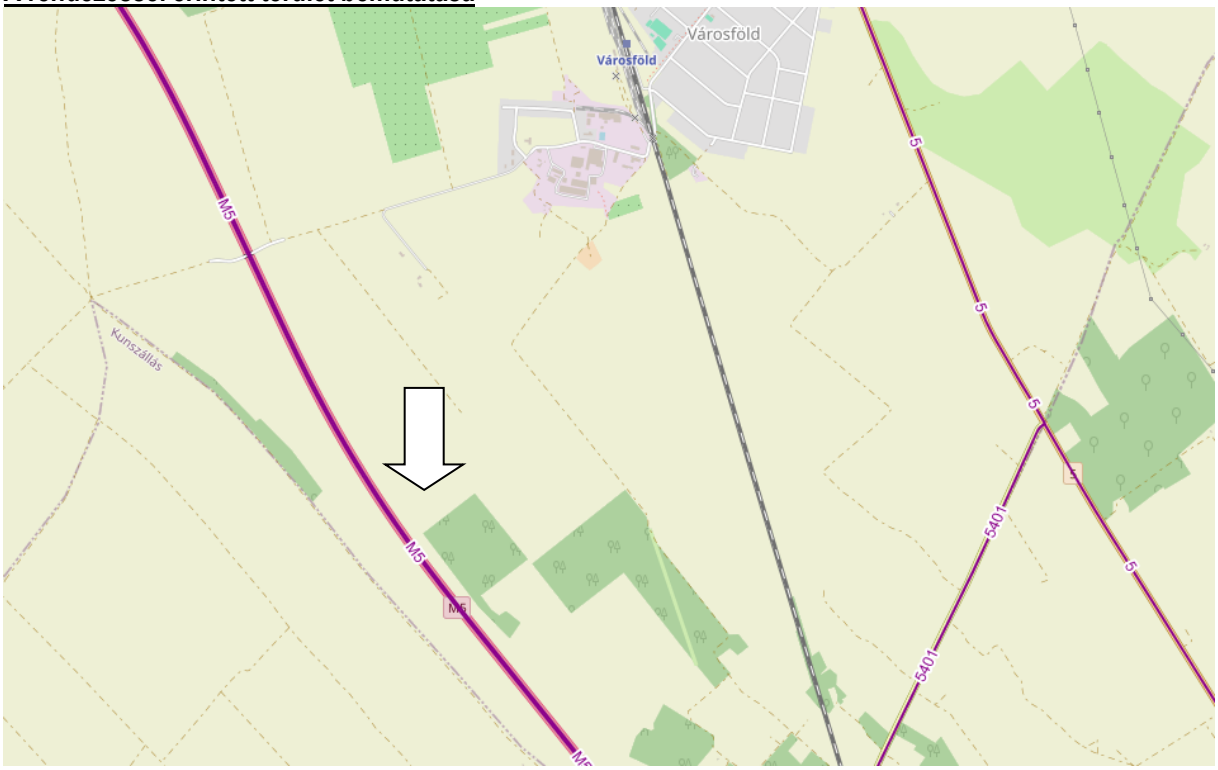
hatályos szerkezeti terv



hatályos szabályozási terv

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett terület bemutatása



A módosítással érintett terület a beépített (beépítésre szánt) területektől dél-nyugatra, az M5 autópálya és a Budapest-Szeged vasúti fővonal között helyezkedik el, közvetlenül az autópálya mellett. Megközelítése földutakon lehetséges, szilárd burkolatú út nincs kiépítve.



(fekete vastag vonal a hatályos vármegyei tervben szereplő nagysebességű vasútvonal tengelye, pirossal annak 200 m-es sávja)

A terület nagyon kis mértékben érintett a távlatban tervezett nagysebességű vasútvonal sávjával

A területen jelenleg szántóföldi művelést folytatnak, természetes személyek tulajdonában van. Az inagtlan-nyilvántartásban 2 helyrajzi számon szerepel:

Ingatlan leíró adatai

2024.08.30

VÁROSFÖLD
Külterület 026/1 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. szántó		4.1298	42.13		
	4			1.5879	27.63
	5			2795	3.41
	6			9076	6.35
	7			1.3548	4.74

Ingatlan leíró adatai

2024.08.30

VÁROSFÖLD
Külterület 026/2 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. szántó		8.1981	70.00		
	4			9501	16.53
	5			5256	6.41
	6			6.7224	47.06

A terület átlagos aranykorona (AK) értéke:
026/1 hrsz: 42,13/4,1298=10,2 70/8,1981=8,538

Városföldön a szántó művelési ágú területek átlagos AK értéke 24,35, a módosítással érintett területek átlagosnál gyengébb termőföldek. A módosítás ellen a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya mint földvédelmi hatóság 10059/6/2024 levelében előzetesen kifogás nem emelt.

A vármegye területrendezési tervében előírás, hogy naperőművek céljára csak a 10 AK érték alatti termőföldek vehetők igénybe, ezért a 2 ingatlant a kezdeményező összevonatta, de ez az ingatlan-nyilvántartásban megé nem került átvezetésre.

A telekegyesítés összhangban van Városföld helyi építési szabályzatával, így remélhetőleg azt a földügyi hatóság engedélyezni fogja.

DIÓSI Mérnöki Iroda Kft.

2151 FÓT, Kossuth L. u. 52.

munkaszám: **119 / 2024**

adatszolg.: 541-823/2024

VÁROSFÖLD

külterület

Méretarány 1:3500

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a(z) **026/1, 026/2** helyrajzi számú földrészletek telekegyesítéséről



*Ez a telekalakítási dokumentáció megfelel az érvényben lévő **37/2007** (XII.13.) **ÖTM rendelet** tartalmi és pontossági előírásainak.*

Diósi Mérnöki Iroda Kft.
2151 Fót, Kossuth L. u. 52.
Cg.: 13-09-116723
Adószám: 14137677-2-13
Sz.sz: 10402010-00022128-00009009

Fót, 2024. június 4.

Telekméretek és beépítettségi mértékek					
változás előtt			változás után		
Hrsz	Terület	Beépítettség	Hrsz	Terület	Beépítettség
026/1	4.1298 m²	0.0 %	026/2	**12.3280 m²**	0.0 %
026/2	8.1981 m²	0.0 %			

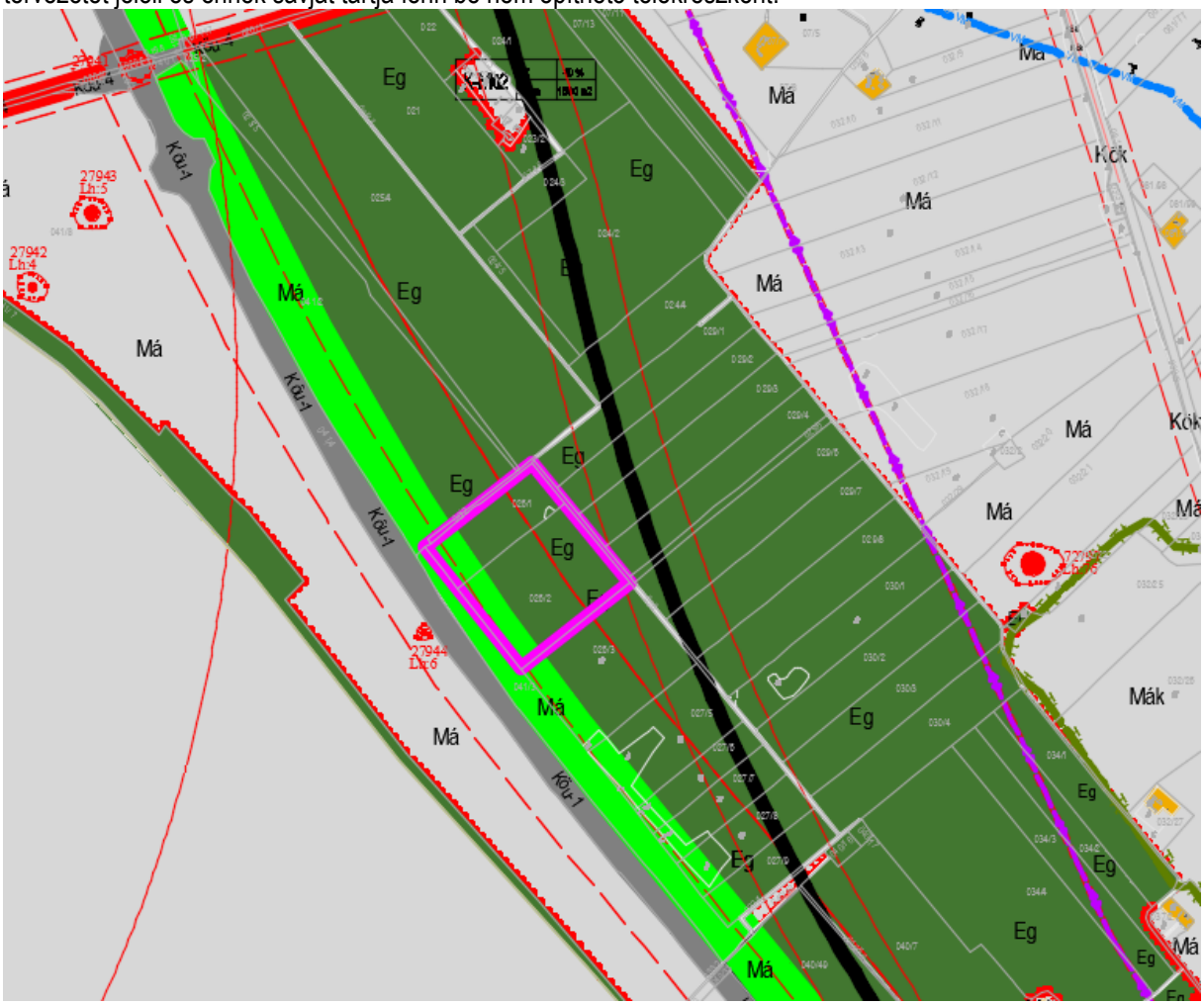
földmérő / minőségtanúsító tervező
Diósi László
földmérő ig. száma: 7481
ing. rend. min. sz.: 1834 / 2003
kamarai szám: 13-13488 GD-T

A telekegyesítés után az átlagos AK érték:

(42,13 +70) /(4,1298+8,1981) =112,13/12,3279= 9,0956, mellyel a terület átsorolása nem ellentétes a vármegyei terv szabályával.

A hatályos településrendezési eszközök vizsgálata a módosítás tekintetében

A jelenleg hatályos terv a nagysebességű vasútvonal vármegyei területrendezési tervében szereplő 2012. évi tervezetét jelöli és ennek sávját tartja fenn be nem építhető telekrészként.



Az új vármegyei terv már a fekete vonallal jelölt tengelyre helyezte át a nagysebességű vasútvonalat, amelynek már csak nagyon kis része érinti a módosítás tárgyát képező területet. A helyi szabályozásban a tilalmi sáv fenntartása nem indokolt, mivel a nyomvonal egész biztosan nem közvetlenül az autópálya mellett fog elhaladni. Az új nyomvonal beépítése, annak miléntje a településtervben lesz újra aktuális és kötelező, mint távlatban közlekedési célra fenntartott terület.
Egyéb vonatkozásban az erdőövezet átsorolása beépítésre nem szánt különleges megújuló energia hasznosító övezetbe lehetséges.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT:

Az OTÉK 2012.08.06-i időállapota szerint:
„3.§ (3) A településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze:

1. *a tájrendezési,*
2. *a környezetalakítási (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal,*
3. *a közlekedési (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei),*
4. *a közművesítési (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia), és*
5. *a hírközlési (távközlés, műsorszórás),*

javaslat.

6. *a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).*

(4) A településszerkezeti terv egyéb alátámasztó szakági munkarészeit a település sajátos helyi adottságai határozzák meg.

Településrendezés:

A módosítással érintett terület területrendezési tervekkel való összefüggései



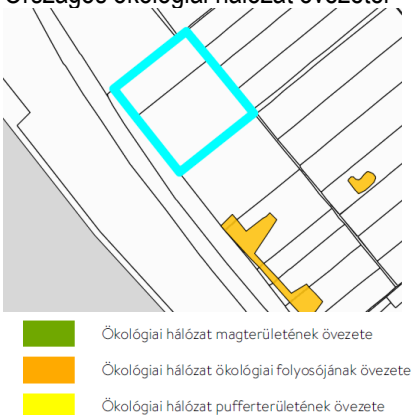
OTrT szerkezeti terv részlete



BKVMTrT szerkezeti terv részlete

Mindkét területrendezési tervben a módosítással érintett terület mezőgazdasági térségben van.
Mivel az OTrT és a BKVMTrT övezetei gyakorlatilag megegyeznek, a BKVMTrt digitális adatszolgáltatása alapján övezeti érintettség tekintetében a továbbiakban ezt vizsgáljuk.

BKVMTrT 3/1. melléklet részlete
Országos ökológiai hálózat övezetei

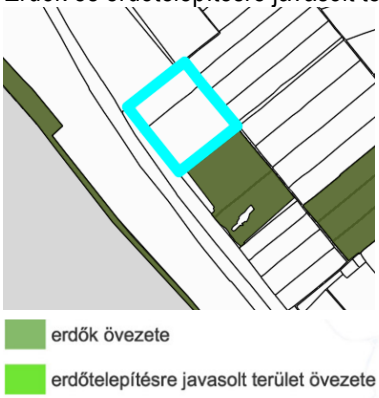


BKMTrT 3/2. mell. részlete:
Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A módosítással érintett terület sem az országos ökológiai hálózat övezeteivel, sem a kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezetével nem érintett

BKVMTrT 3/3. melléklet részlete
Erdők és erdőtelepítésre javasolt területek övezete

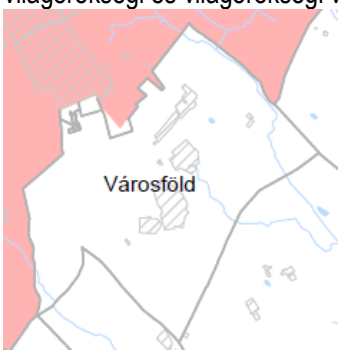


BKMTrT 3/4. Mell. részlete:
tájképvédelmi terület övezete



A módosítással érintett terület sem az erdők és erdőtelepítésre javasolt területek övezeteivel, sem a tájképvédelmi terület övezetével nem érintett. Városföld nem érintett a tájképvédelmi terület övezetével.

BKVMTrT 3/5. melléklet részlete
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



Világörökségi várományos területek által érintett települések

BKMTrT 3/6. Mell. részlete:
vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőség-védelmi terület övezete

A település nem érintett a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével.
A település érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, de a módosítással érintett területet ez nem érinti.

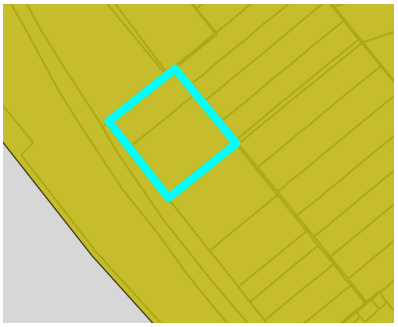
BKVMTrT 3/7. melléklet részlete
nagyvízi meder és VTT-tározók övezete



Jelmagyarázat

Nagyvízi meder övezete

BKMTrT 3/8. mell. részlete:
honvédelmi és katonai célú terület övezete



A nagyvízi meder övezetével a település nem érintett, így a módosítással érintett terület sem érintett. A honvédelmi és katonai célú terület övezetével a település egésze érintett, de a módosítással érintett terület nem érintett, mivel csak a település északi részén lévő lokátorállomás honvédelmi terület.

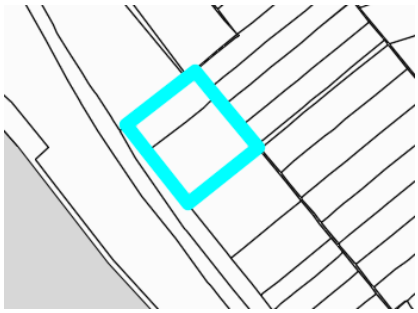
BKVMTrT 3/9. melléklet részlete
ásványi nyersanyagvagyon övezete



Jelmagyarázat

Ásványi nyersanyagvagyon

BKMTrT 3/10. Mell. részlete:
rendszeresen belvízjárta terület övezete

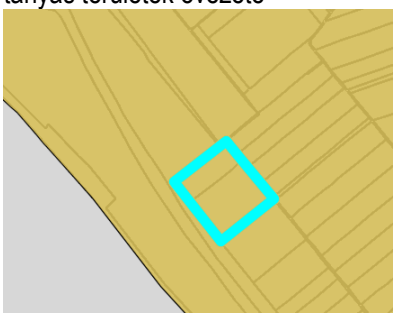


Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A település nem érintett az ásványi nyersanyagvagyon övezetével, így a módosítással érintett terület sem.

A település érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével, de a módosítással érintett terület nem érintett.

BKVMTrT 3/11. melléklet részlete
tanyás területek övezete



BKMTrT 3/12. melléklet részlete:
földtani veszélyforrás területek övezete



Földtani veszélyforrás terület övezetével érintett település

Tanyás területek övezete

A település érintett a tanyás területek övezetével, de ennek a módosításra nincs hatása. Városföld nem érintett a földtani veszélyforrás övezetével, így a módosítással érintett terület sem.

BKVMTrT 3/13. melléklet részlete
városkörnyéki település-együttesek övezete



BKMTrT 3/14. Mell. részlete:
különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezete



Jelmagyarázat

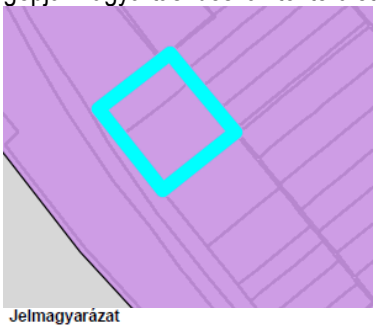
Különleges eszközökkel fejlesztendő területek

Jelmagyarázat

Városkörnyéki településegyüttesek övezete

A városkörnyéki településegyüttesek övezetéhez tartozó települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája készítése során – a hatályos jogszabályban előírt fejezeteken túl – olyan fejezetet is készíteni kell, amely a terv típusának megfelelően, az érintett településekkel való egyeztetések alapján azt tartalmazza, hogy a város és a vonzáskörzetéhez tartozó települések milyen módon tervezik fejleszteni a vonzáskörzet számára nyújtott szolgáltatásokat, legalább a középfokú oktatási és egészségügyi létesítmények, a munkahelyek, és a rekreációs és szabadidő eltöltési lehetőségek, továbbá a várostérség belső közlekedési infrastruktúrája tekintetében. A település érintett az övezettel, de az új településtervben készül majd ilyen fejezet.
A település nem érintett a különleges eszközökkel fejlesztendő területek övezetével, így a módosítással érintett terület sem.

BKVMTrT 3/15. melléklet részlete
gépjárműgyártási beszállítói terület övezete



BKMTrT 3/16. Mell. részlete:
híd gazdaságfejlesztési térség övezete



Jelmagyarázat

Gépjárműgyártási beszállítói terület övezete

Jelmagyarázat

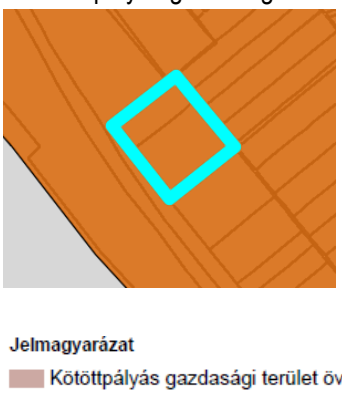
Híd gazdaságfejlesztési körzet

A település érintett a gépjárműgyártási beszállítói terület övezetével, de ez a módosítást nem befolyásolja. Városföld nem érintett a híd gazdaságfejlesztési térség övezetével, így a módosítással érintett terület sem.

BKVMTrT 3/17. melléklet részlete
együtt élő négy város térségének övezete



BKMTrT 3/18. Mell. részlete:
kötött pályás gazdasági terület övezete



A település nem érintett az együtt élő négy város térségének övezetével, így a módosítással érintett terület sem. Városföld érintett a kötött pályás gazdasági terület övezetével, de ennek a módosításra semmiféle hatása nincs.

BKVMTrT 3/19. melléklet részlete
általános turisztikai fejlesztés övezete



BKMTrT 3/20. Mell. részlete:
pusztai turizmusfejlesztés övezete

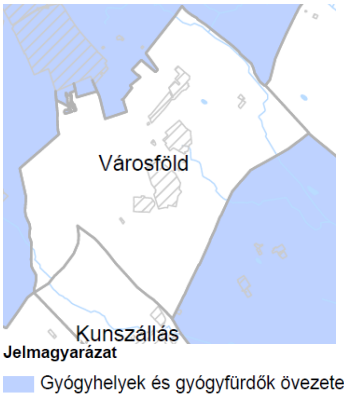


A település egyik övezettel sem érintett, így a módosítással érintett terület sem. A vármegyei területrendezési terv e tekintetben nem változik.

BKVMTrT 3/21. melléklet részlete
pincefalvak övezete



BKMTrT 3/22. Mell. részlete:
gyógyhelyek és gyógyfürdők övezete



A település nem érintett az övezetekkel, így a módosítással érintett terület sem.

BKVMTrT 3/23. melléklet részlete
Duna menti térség övezete



Jelmagyarázat

Duna menti térség övezete

BKMTrT 3/24. Mell. részlete:
natúrpark terület övezete

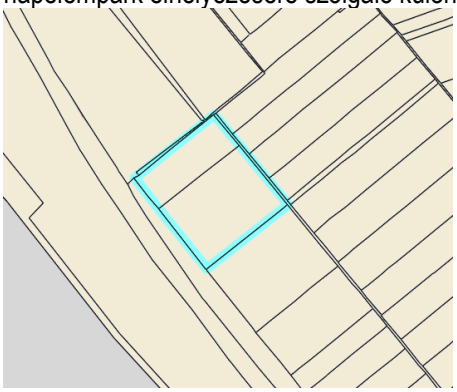


Jelmagyarázat

Natúrpark terület övezete

A település nem érintett az övezetekkel, így a módosítással érintett terület sem.

BKVMTrT 3/25. melléklet részlete
napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet



Napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet

BKMTrT 3/26. Mell. részlete: geotermikus energia hasznosítását szolgáló különleges övezet



A geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezet

A település és a helyszín is érintett napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezettel. A tervezett övezeti átsorolás összhangban van a vármegye területrendezési tervével. A település, így a módosítással érintett helyszín sem érintett a geotermikus energia hasznosítását szolgáló övezettel.

BKVMTrT 3/27. melléklet részlete
klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete



Jelmagyarázat

Klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete

A település egésze érintett az övezettel, így a módosítással érintett terület is, de ennek a tervezett módosításra nincs hatása.

Örökségvédelemi javaslat:
A módosítással érintett területen ismert régészeti lelőhely, védett vagy védelemre érdemes művi érték nincs.

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 200 méter széles övezetében 1 ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhely van.

Adatgyűjtés során a fejlesztési területen és pufferzónájában azonosított régészeti lelőhely: **Név:**	**Nyilvántartási szám:**	**Információ forrása:**	**Lelőhely jellege:**	**Lelőhely kora:**	**Pozíciója:**
Városföld – M5 út 102. lelőhely, Városföld 6. lelőhely	*27944*	*terepbejárás*	*kőeszköz*	*őskor*	*pufferzónában*

A lelőhelyet a hatályos terv tartalmazza., az az M5 autópálya túloldalán van.
A tervezett beruházás értéke meghaladja az 500 millió forint értékhatárt, így előzetes régészeti dokumentáció készült, amely jelen dokumentáció részét képezi.
A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése szerint: nagyberuházás megvalósítása esetén ***a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek, ennek megfelelően az egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani***
A régészeti felügyeletet, mint hatóság a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály (6000, Kecskemét, Széchenyi krt. 12) írja elő. A régészeti felügyelet elvégzésére a területileg illetékes Kecskeméti Katona József Múzeum (6000, Kecskemét, Bethlen krt. 1.) jogosult.

A tervezett módosítás az örökségvédelmi munkarészeket egyebekben nem érinti.

Tájrendezési javaslat:
A módosítással érintett területen egyedi tájérték, védett tájelem nincs. A terület közösségi vagy országos védettségű természetvédelmi oltalom alatt nem áll, az országos ökológiai hálózat elemeivel nem érintett. Védett növény- és állatfaj az érintett területeken valószínűsíthetően nem fordul elő. A tervezett beruházás által okozandó változások a védett területek élőhelyeinek természetvédelmi helyzetére nincsenek hatással.

A napelemek polarizációs fényszennyezése – vonzása - az előforduló repülő rovarok, lepkék számára halált okozó problémát jelenthet. A poláros csapdahatás elkerülése miatt kerülni kell az egyöntetű tükröződő felületeket: a megfelelő technológia alkalmazásával kell védekezni, olyan megoldással rendelkező paneleket javasolt telepíteni, amelyek a légtér irányába tükröződése erősen korlátozott, és gátolja a fény visszaverődését

Annak érdekében, hogy a napelempark tájsebet ne okozzon, a napelemeket nem árnyékoló, legfeljebb kerítés magasságú növényzet telepítése javasolt. Ennek érdekében ültetési kötelezettség előírása javasolt a naperőmű kerítésének határainál, a telken belüli területre, min. 0,5 m szélességben. A kerítést a telekhatárnál legalább 0,5 m-rel javasolt beljebb elhelyezni, hogy a vonalában kialakításra kerülő infrasorompó védelmet a növényzet ne akadályozza – ha későbbiekben nem szeretnének metszéssel foglalkozni, célszerű a növények időskori méretének megfelelően még beljebb (2-2,5m-re) elhelyezni a kerítést. A védő növénysávot az adott környezeti viszonyoknak megfelelő őshonos -, vagy a klímaváltozást (szárazodást) jobban elviselő fajokból kell kialakítani.

A napelemek telepítésekor a lehető legnagyobb arányban kell zöldfelületet létesíteni, főként szárazságtűrő fűfajtákkal gyepesíteni, ami gátolja a gyomosodást, megkönnyíti a fenntartást és környezetvédelmi szempontból is kedvező a felszínborítottság kialakítására, vagyis a szélerózió megakadályozására.

Cserjék ültetéséhez a rendelkezésre álló terület méretének megfelelő, könnyen fenntartható, viszonylag szárazságtűrő, nem tarackoló, lehetőleg honos, nem invazív fajok és azok fajtái használhatók. Telepítésre javasolt cserjék: Berberis vulgaris – sóskaborbolya, Cornus mas – húsos som, Cornus sanguinea – veresgyűrű som, Crataegus monogyna – egybibés galagonya, Ligustrum vulgaren– közönséges fagyal, Viburnum lantana – ostorménfa, Viburnum rhytidophyllum – ráncoslevelű bangita.

A tájszerkezetet a tervezett létesítmény alapvetően nem változtatja meg, a szomszédos területek szántó- és egyéb mezőgazdasági művelésű illetve erdő tájhasználatát nem korlátozza. A tervezett területhasználat változás során a jelenlegi terület minimális élővilága a lefedett helyeken átalakul. A változás abból a szempontból kedvező, hogy a szántóföldi növények időszakos fedettsége helyett a napelemtáblák alatt kialakuló gyep állandó fedettséget, nagyobb biodiverzitás lehetőségét hordozza magában.
Fákat nem javasolt telepíteni, mert az árnyékhatás korlátozná a napelemek teljesítményét, kerítésmagasságú cserjesor ültetendő, amely optikailag biztosítja a művi elemek takarását.

Közlekedési javaslat (az országos közutak és a helyi fő- és gyűjtőutak hálózata, csomópontjai és keresztmetszetei)

A naperőművek mivel nem forgalomvonzó létesítmények, nem jelentenek a közutakra nézve kimutatható forgalomnövekedést.
A területnek jó a megközelíthetősége a rendelkezésre álló közlekedési kapcsolatai révén. A módosítással érintett terület közúti hálózatban betöltött szerepe nem releváns, továbbra is megfelelő a földúti kapcsolat a meglévő keresztmetszeti szélességgel, mivel a terület megközelítési igénye kis gyakoriságú, és legfeljebb furgonnal történő megközelíthetőséget igényel karbantartási célból. A hálózati kapcsolatok fejlesztése nem indokolt.

A TRT-ben közlekedési kiszabályozással kapcsolatos módosítási igény nem merül fel, ezért alátámasztó javaslat kidolgozása nem indokolt
A módosításnak a közlekedési hálózatra nincs hatása, ***a közlekedési alátámasztó munkarészeket nem érinti.***

Környezetalakítási javaslat (a külön jogszabály szerinti környezeti értékelésnek is megfelelő tartalommal)

<u>Környezetvédelem:</u>

Az előzetes környezeti vizsgálati eljárásban a véleményezők nem tartották szükségesnek a 2/2005(I.11.) kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálati dokumentáció elkészítését és az eljárás lefolytatását, ezért ilyen dokumentáció nem készült.

Az Állami Főépítész azt nyilatkozta, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, de kéri, hogy a dokumentáció kiemelten vizsgálja a módosítás épített környezetre gyakorolt hatását.

Ezek:

- a beépítés intenzitása mind beépítettség, mind épületmagasság tekintetében,
- az elhelyezhető építmények köre
- a keletkező hulladékok mennyisége,
- a megengedett zajterhelés mértéke.
- a várható légszennyezés mértéke.

A napelemtáblák, az energiatároló konténer, a transzformátor állomás elhelyezése egyik szempont szerint sem eredményez lényeges változást.

A tervezett övezeti átsorolással (Eg-ből Kb-En) a környezetvédelmi (zaj- és rezgésvédelmi) követelmények nem változnak, így továbbra is meg fognak egyezni a környező szomszédos Má és Eg övezetek előírásaival. Mivel az érintett ingatlanokkal szomszédos Má és Eg területeken a tervezett naperőműveket terhelő létesítmények

nincsenek és nem is létesülhetnek, továbbá a tervezett létesítményektől származó környezetterhelés sem okoz konfliktust a környező területeken, így ilyen értelemben a tervezett módosításnak az eredeti tervet érintő környezetvédelmi vonatkozása nincs. A vizsgált területeket árnyékoló létesítmények (erdő, jelentősebb épület, építmény) nem, vagy csak csekély mértékben zavarják.
Az egyes környezeti elemek (levegő, talaj, felszíni és felszín alatti víz, zajterhelés, városi klíma) állapotára a kért módosítások gyakorlatilag nincsenek kihatással.
(Megjegyezzük, hogy a számottevő zaj- és levegőterhelés az érintett ingatlanok szomszédságában és közelében húzódó M5 autópályán zajló közlekedésből adódik a térségben.)
A jelenlegi állapothoz képest többlet környezetterhelést lehetővé nem tevő várható beépítések a TRT környezetvédelmi munkarészében foglaltakat a fentieken kívül gyakorlatilag nem befolyásolják.

Közművesítési javaslat: (víz, szennyvíz, csapadékvíz, energia)

Közműellátás:

Az övezetmódosítással érintett telkek nem közművesítettek, semmilyen közüzemi közműhálózat, illetve közüzemi közmű létesítmény nem található rajtuk. A telkekhez legközelebb ÉK – re mintegy 730 m-re ÉNy-DK – i irányban egy KÖF elektromos légvezeték húzódik, egyéb közüzemi közmű nem üzemel a telkek környezetében. A tervezett övezetmódosítással érintett ingatlanok közműcsatlakozásokkal nem rendelkeznek.



Forrás: e-közmű

A tervezett 4,99 MW teljesítményű naperőmű által megtermelt villamos energia KÖF termelői földkábelen kerül elvezetésre a Kecskemét Városföld 132/22 kV-os alállomásba, ahol megtörténik a közcélú hálózatra termelt villamos energia átvétele. A naperőmű területén a napelemtáblák és inverterek mellett 1 db betonházas transzformátor állomás kerül elhelyezésre.

A tervezett létesítmények és vezeték(ek) biztonsági övezetének mértékét és a biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet tartalmazza.

A vizsgált ingatlanok egyéb közműellátást nem igényelnek. A napelem táblák időszakos vizes takarítása egyedi fúrt kútból vagy lajtos kocsival ideszállítva biztosítható szükség esetén.

Az ingatlanokon tervezett létesítmények (napelem táblák, inverterek, transzformátor) felületéről lefolyó csapadékvizeket az ingatlanok területén belül szükséges elhelyezni, a talajok megfelelő szikkasztó képessége és a vizek helyben tartása érdekében. Az elszikkasztást a kis beépítési intenzitás, a szikkasztáshoz megfelelő talajszerkezet, illetve a terepszint alatti mély talajvízszint teszi lehetővé, valamint az, hogy a terület belvízzel nem veszélyeztetett.

A módosítás a közmű alátámasztó munkarészeket egyebekben nem érinti, mivel a tervezett létesítmények üzemelésének nincs vízigénye, ebből következően az üzemeléshez kapcsolódóan szennyvizek sem keletkeznek, nincs továbbá gázellátási, távhőellátási és más (egyedi) rendszerekkel történő energiaellátási igénye sem.

A fotovoltaikus kiserőműben történő villamos energia termelés (a napenergia, mint megújuló energiaforrás hasznosítása révén) kiemelten szolgálja az Európai Unió és a hazai klíma- és energiapolitika célkitűzéseit.

Elektronikus hírközlés:

A módosítással érintett területen és környezetében vezetékes elektronikus hírközlő hálózatok és létesítmények, valamint mobil távközlő erősítő állomások – az autópályán lévők kivételével – nincsenek és ezek kiépítése a naperőmű üzemeléséhez sem szükséges.
A tervezett létesítmények elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal való ellátása vezeték nélküli rendszerekkel biztosítható. A létesítmények távfelügyeletéhez (jelzés, vezérlés) szükséges elektronikus hírközlési szolgáltatásokkal való ellátása vezeték nélküli rendszerekkel biztosított és biztosítható.
A módosítás az elektronikus hírközlési alátámasztó munkarészeket egyebekben nem érinti.

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT:

Településrendezési, módosítási javaslat:

A fotovoltaikus kiserőműben történő villamos energiatermelés, kiegészítve a megtermelt villamos energia átmeneti tárolását biztosító berendezésekkel (a napenergia tárolással kiegészített hasznosítása révén) kiemelten szolgálja az Európai Unió és a hazai klíma- és energiapolitika célkitűzéseit. A módosítás indokolt és javasolt.

A módosítással érintett területek a magasabb szintű területi tervekben mezőgazdasági térségbe sorolt, országos borszőlő és gyümölcs kataszterrel nem érintett területek. A vámegyei területrendezési terv szerint *napelempark elhelyezésére szolgáló különleges övezet*ben helyezkednek el és átlagos AK értékük 10 alatti, így beépítésre nem szánt különleges megújuló energiahasznosító területbe átsorolásuknak törvényi akadálya nincs. A földvédelmi hatóságtól a termőföld más célú hasznosítására (művelésből történő kivonás) engedélyt kell kérni az ingatlanügyi hatóságtól. A terület országos ökológiai hálózat elemeivel nem érintett.
A 218/2009.(X.06.) kormányrendelet értelmében térségi jelentőségű elemnek minősülnek az 5-50 MW közötti névleges teljesítményű erőművek, melyeket Bács-Kiskun Vármegye Területrendezési tervében a jelkulcsnak megfelelő felületként szerepeltetni kell. Mivel a tervezett naperőmű kapacitása nem éri el az 5 MW-ot, a vármegyei területrendezési terv módosítására nincs szükség, a TRT módosítása a magasabb szintű tervekkel és jogszabályokkal nem ellentétes.

A településszerkezeti terv változása:
Eg gazdasági erdő övezetből 12,3279 ha átkerül Kb-En különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területbe, mellyel új övezet jön létre a tervben.

Biológiai aktivitásérték (BIA) változás:
Az Étv. 7.§(3) b) szerint
„b)[75] újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”
Mivel új beépítésre szánt terület nem keletkezik, vizsgálni sem kell.

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) változása:

A szerkezeti tervnek megfelelően módosul. Az övezeti jel Kb-En, melynek tartalma: Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló terület. Ültetési kötelezettség jelölése kerül a telekhatártól számított legalább 0,5 m-es sávra.

Mivel a jelenleg hatályos településrendezési terv 2012. 08.06. előtti, a módosítása az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos előírásai és jelmagyarázata alapján lehetséges. (továbbiakban csak régi OTÉK-ként hivatkozva)
Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 2. számú mellékletében szerepel a „beépítésre nem szánt különleges terület", az ilyen övezet kijelölésének nincs jogszabályi akadálya. A övezeti jel kialakításában szigorú előírást nem tartalmaz, így a „Kb-En" övezeti jel bevezetése nem jogszabálysértő. Jelentése Kb- beépítésre nem szánt különleges, En-energiahasznosítási terület. (megfelel a HÉSZ egyéb beépítésre nem szánt területi jelölésének)
A 2012. 08.12-én hatályos OTÉK 30/B.§-a szerint:

„Különleges beépítésre nem szánt terület

30/B. § *(1) A különleges beépítésre nem szánt területek:*
a) egészségügyi területek (szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő stb.),
b) nagykiterjedésű sportolási célú területek (golfpálya, lovaspálya stb.),
c) a kutatás-fejlesztés, ***a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek,***
d) állat- és növénykertek területei,
e) temetők területei,
f) nyersanyaglelőhelyek,
g) honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági területek,
h) egyéb, a 26-30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek.
(2) Az (1) bekezdésben felsorolt különleges beépítésre nem szánt területeken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el.
(3) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el."

fogalommagyarázata szerint:

„93. Telek beépített területe: a telken álló, a terepcsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A 35. § (9) bekezdésének a) pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:
a) az árnyékszék, a terepszint alatti építmény, a melléképítmények és a telken és a telek határain álló kerítés,
b) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,0 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
c) az építményhez tartozó előlépcső, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető - az építmény tömegétől kiálló részeinek - az építménytől számított 1,50 m-es sávba eső
vízszintes vetületét.
94. Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke."

Az OTÉK tehát az épületek beépíthetőségét korlátozza 2 %-ban, ugyanakkor a fogalom magyarázat építményekről szól.
Fontos tehát a szabályozásban rögzíteni, hogy a beépítettség számításakor a napelemek vetületi területe nem számítandó be a telekbeépítettségbe, így a 2% egyértelműen csak az elhelyezhető épületek beépítettségére vonatkozik.
(Megjegyzés: A hatályos OTÉK már pontosította ezt, de a korábbi OTÉK fogalomkörében – és az építési hatóságok joggyakorlatában- nem volt egységes az alkalmazás.)
Fentiek értelmében a helyi építési szabályzat HÉSZ) alábbi módosítása javasolt:

A HÉSZ 7.§ (2) g) pontja kiegészül a következő gc) alponttal:

„g*c)* megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (betűjele:Kb-En)

A HÉSZ a következő 55/A §-sal egészül ki:

„55/A § A **Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt** megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területen naperőművek és azok technológiailag szükséges kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

a) Kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m ^{2}
b) Beépítés legnagyobb mértéke: 2%, melynek számításakor a napelemek vetületi területe figyelmen kívül hagyandó
c) a zöldfelületbe a napelemtáblák vetületi területének fele és a kerítésre futtatott növényzet fele beszámítható
d) Építménymagasság: legfeljebb 6 m
e) Vagyonvédelmi kerítés telekhatártól legalább 0,5 m-re létesítendő
f) A naperőmű kerítése és a jogi telekhatár közötti sáv – kivéve erdővel közös telekhatár felől- ültetési kötelezettséggel terhelt, mely cserjesorral telepítendő oly módon, hogy a növényzet vetett árnyéka ne árnyékolja be a napelemeket és ne veszélyeztesse a vagyonbiztonságot
g) az ültetési kötelezettségű sáv legfeljebb összesen 10 m hosszon kapubejárat céljára megszakítható.
h) Az övezetben közművesítettség csak a technológiához szükséges mértékben biztosítandó.”

A módosítás indokolása:

A módosítás az energiabiztonság növelése érdekében indokolt, a módosítás ennek érdekében szükséges.

A fejlesztési cél és a tervezett állapot bemutatása

A fejlesztési cél 4996 kW-os teljesítményű napelemes kiserőmű létesítése, mely célnak a javasolt módosítás megfelel.

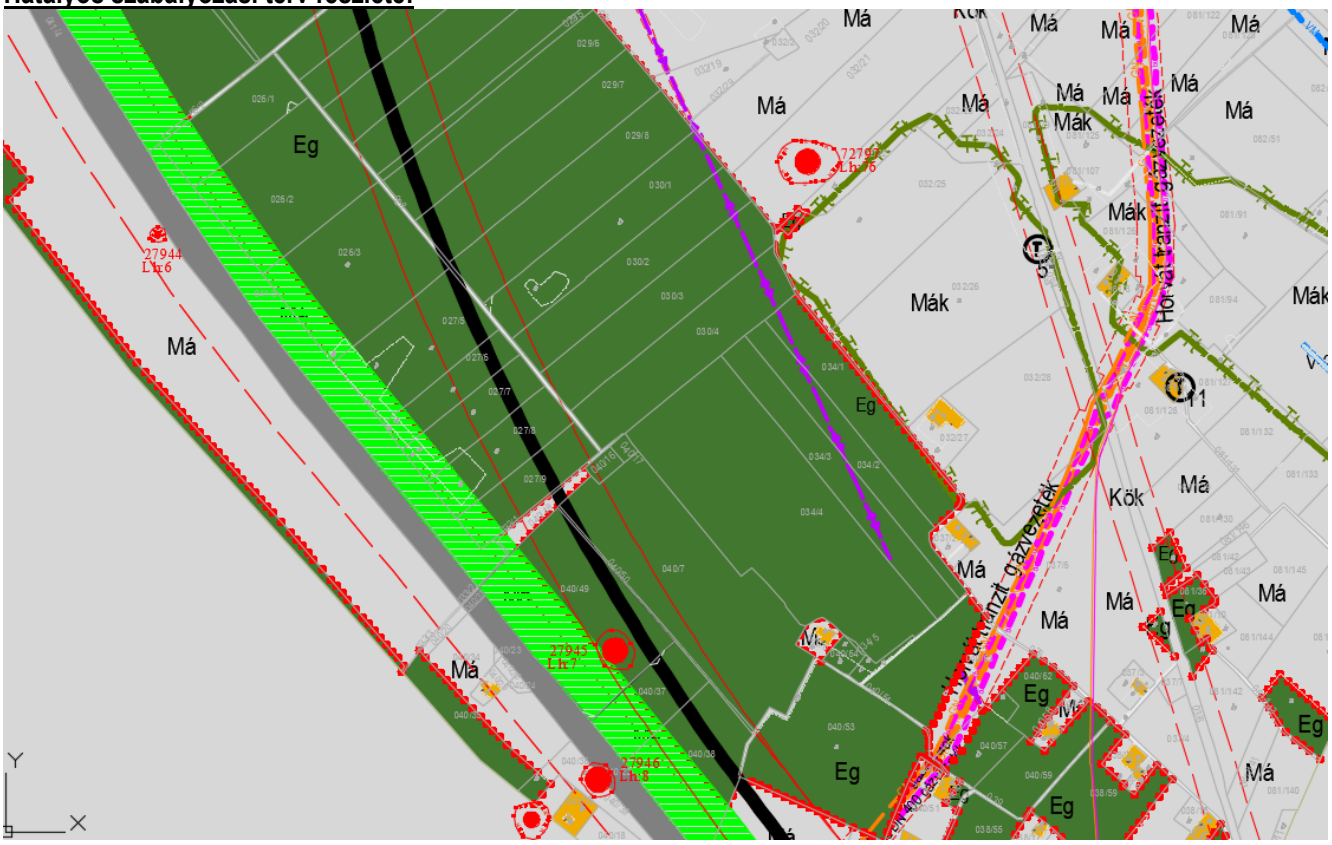
Hatályos szerkezeti tervrészlet:



Tervezett szerkezeti tervrészlet:



Hatályos szabályozási terv részlete:



Tervezett szabályozási tervrészlet (módosul a K13, K16 számú tervlap)

