



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18., titkarsag@dunavarsany.hu

☎ 24/521-040, 24/521-041, Fax: 24/521-056

www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. május 10-ei rendes, nyílt ülésre*

Hiv. szám: DV/5473-1/2022.

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Város településrendezési eszközei részleges módosítására, a volt marhatelep területére vonatkozólag

Tisztelt Képviselő-testület!

Dunavarsány településrendezési eszközeinek legutóbbi, Dunavarsány közigazgatási területének több területén történő módosítása 2021. októberében fejeződött be. A tervezési idő és a jóváhagyás óta eltelt időszak alatt azonban újabb módosítási igény jelentkezett, az alábbiakban részletezettek szerint:

Telepítési tanulmánytervet nyújtott be a PURETHAN AG nevében Melinda Locker ügyfél, a hatályos Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítására vonatkozólag a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú telkek vonatkozásában. Célja a Szabályozási terven Ev jelű övezeti besorolásban lévő, jelenleg magántulajdonban álló, beépítésre nem szánt telekrészek Kbn-en területfelhasználásba sorolt, energiagazdálkodási területként történő hasznosíthatóságának biztosítása, mely módosítás keretében a hatályos településrendezési eszközök és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény közti összhang is megteremtésre kerül. A tanulmányterv az előterjesztés mellékleteként olvasható.

A módosítási igény Képviselő-testületi befogadása esetén a módosítást kezdeményezővel a vonatkozó jogszabályok alapján háromoldalú tervezési szerződést köt az Önkormányzat a járulékos költségek átvállalására, valamint módosítja a területre érvényben lévő településrendezési szerződést is.

A meghozott Képviselő-testületi határozat alapján a tervezési feladatra a település terveit bizalmi körben kezelő URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft-vel – előzetes árajánlat szerint – történő tervezési szerződés megkötése után indulhat meg *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerinti tartalommal, de már *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet eljárási és egyeztetési szabályai szerint.

Fontos kiemelni, hogy a tervezési folyamat megindítására lehetőség van, de a tervezési folyamat végén erre a területre a jóváhagyás feltétele többek között a meglévő településrendezési szerződés módosításának minden fél általi aláírása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés és mellékletének megtárgyalására, és a határozati javaslat meghozatalára.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) támogatja a PURETHAN AG, mint fejlesztő és kérelmező által benyújtott, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés melléklete szerinti telepítési tanulmánytervben bemutatott kezdeményezést, Dunavarsány településrendezési eszközeinek módosításához csatlakozó tervezési munkák folyamatába való befogadását.
- b) tájékoztatja a fejlesztőt a támogatás feltételéről, miszerint az érdekelt fejlesztő vállalja az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés módosítását, valamint a fejlesztés járulékos és a megvalósítás tényleges költségeinek viselését.
- c) felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a kérelmezőt.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Vojnits Csaba főépítész

Melléklet: Telepítési tanulmányterv – PURETHAN AG

Dunavarsány, 2022. május 3.


Gergőné Varga Tünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY 11. § B) PONTJÁT ÉRINTŐ 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁS ÉS EHHEZ KAPCSOLÓDÓAN A 0102/6, 0102/7, 0103/3 ÉS 0103/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKAT ÉRINTŐ ERDŐTERÜLETEK ÁTSOROLÁSA OKÁN



Készült:

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. mellékletében meghatározott és a települési főépítész által csökkentett tartalom szerint.

2022. április

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ
A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018.
ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY 11. § B) PONTJÁT ÉRINTŐ 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁS ÉS EHHEZ
KAPCSOLÓDÓAN A 0102/6, 0102/7, 0103/3 ÉS 0103/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKAT
ÉRINTŐ ERDŐTERÜLETEK ÁTSOROLÁSA OKÁN

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezési tervező: **Beleznai Teodóra**
okl. településmérnök
Terv. jog.: TT 01-6979

A Telepítési tanulmányterv szakági munkarészei Dunavarsány hatályos településrendezési eszközeinek az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által készített megalapozó vizsgálati és alálámasztó munkarészei felhasználásával készültek, melynek elkészítésében közreműködtek:

KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692
honlap: www.kesztervezo.hu

Energia közművek: **Hanczár Zsoltné**
okl. gépészmérnök
Terv. jog.: TE, TH, TV 01-2418

Vízi közművek: **Bíró Attila**
Terv. jog.: TE, TH, TV, VZ-TEL 01-2456

Tájrendezés-, zöldfelületek,
környezetvédelem: **Burányi Endre**
okl. tájépítész mérnök, okl. táj- és
környezetrendezési szakmérnök;
Terv. jog.: TR, TT, TK, K/1 01-5014



KÖZLEKEDÉS
TERVEZŐIRODA

Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi utca 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező: **Rhorer Ádám**
okl. építőmérnök
Terv. jog.: TKö 01-3157

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

DUNAVARSÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY 11. § B) PONTJÁT ÉRINTŐ 2021. ÉVI MÓDOSÍTÁS ÉS EHHEZ KAPCSOLÓDÓAN A 0102/6, 0102/7, 0103/3 ÉS 0103/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKAT ÉRINTŐ ERDŐTERÜLETEK ÁTSOROLÁSA OKÁN

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. AZ MATrt 11. § B) PONTJA ALAPJÁN SZÜKSÉGES MÓDOSÍTÁS ÉS JAVASLAT BEMUTATÁSA
2. A 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKAT ÉRINTŐ TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA



I. BEVEZETŐ

I. BEVEZETŐ

Dunavarsány Város Önkormányzata 110/2021. (IX. 14.) számú Képviselő-testületi határozatával fogadta el a város Településszerkezeti tervének legutóbbi módosítását. Az akkori módosításra részben azért volt szükség, hogy a Településszerkezeti terv tartalmát a település megfeleltesse a magasabb szintű jogszabályoknak, köztük a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) előírásainak is. Az akkori módosítási eljárás során, az MATrT 11. § b) pontja az alábbi előírást tartalmazta:

*„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át **elsődlegesen** a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható”*

A településrendezési tervek 2021-es módosítása a jogszabály fenti megfogalmazásának megfelelt.

Időközben a törvény szövege újabb módosításon esett át, mely módosítást követően a törvény ma az alábbi szövegezést tartalmazza:

„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 törvénymódosítás kapcsán az állami főépítész hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészével és Pest megye Főépítészével folytatott előzetes egyeztetés alapján, Dunavarsány hatályos Településszerkezeti tervét újra meg kell feleltetni az MATrT megváltozott előírásának, mivel a módosult szabály alapján a hatályos állapot nem felel meg az előírásnak.

A tervezett módosítás alapvetően a mezőgazdasági térség területét és a térség területén kijelölt települési területfelhasználási kategóriákat érinti. A tervezett módosítás keretében azt vizsgáltuk, hogy a mezőgazdasági térség területén hol vannak olyan nem mezőgazdasági területfelhasználási kategóriák kijelölve, melyek átsorolása, akár a valós használat alapján is, indokolt lenne.

A vizsgálat alapján, a tervezett módosítással érintetté váltak olyan erdőterületként kijelölt részterületek is, melyek valójában nem erdőterületként hasznosulnak, így mezőgazdasági területté történő átsorolásuk megalapozott. Az ilyen nem valós, de településszerkezeti szinten jelölt erdőterületek kapcsán került előtérbe a 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú ingatlanok területén kijelölt erdőterület is, melynek tervezett átsorolásával a jelen tanulmányterv tartalma kiegészül.

Jelen dokumentáció – *telepítési tanulmányterv* – tartalmazza az érintett területek összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a tervezett módosítási szándékokat annak érdekében, hogy kellően megalapozott önkormányzati döntés születhessen a hatályos településrendezési eszközök módosításáról.

Dunavarsány hatályos településrendezési eszközei:

- **112/2016. (VI.9.) Képviselő-testületi határozat Dunavarsány Város Településszerkezeti tervéről** – elfogadása óta többször módosult
- **12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelet Dunavarsány Építési Szabályzatáról** - elfogadása óta többször módosult

A telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Trk.) rögzített tartalmi követelmények alapján, de a települési főépítész által meghatározott csökkentett tartalom szerint készült el.

Jelen tervdokumentáció elkészítéséhez felhasználásra kerültek a hatályos településrendezési tervekhez és azok későbbi módosításaihoz – az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft. által elkészített – megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek.



II. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

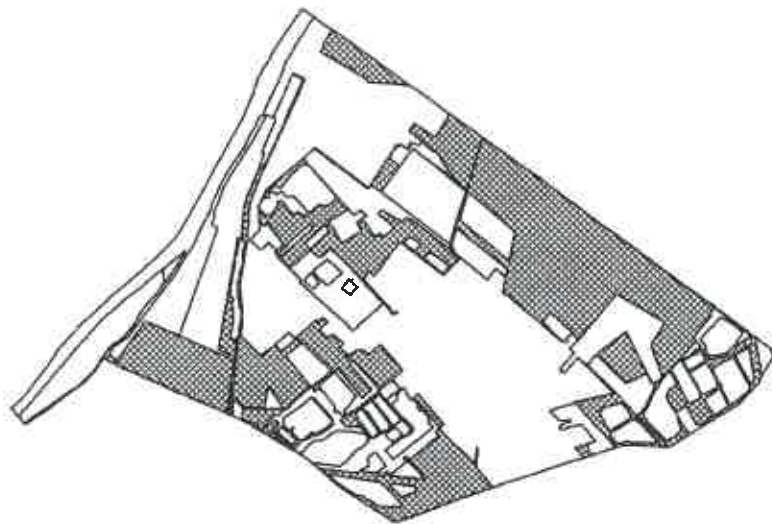
1. AZ MATrT 11. § B) PONTJA ALAPJÁN SZÜKSÉGES MÓDOSÍTÁS ÉS JAVASLAT BEMUTATÁSA

Az MATrT 11. § b) pontja szerint:

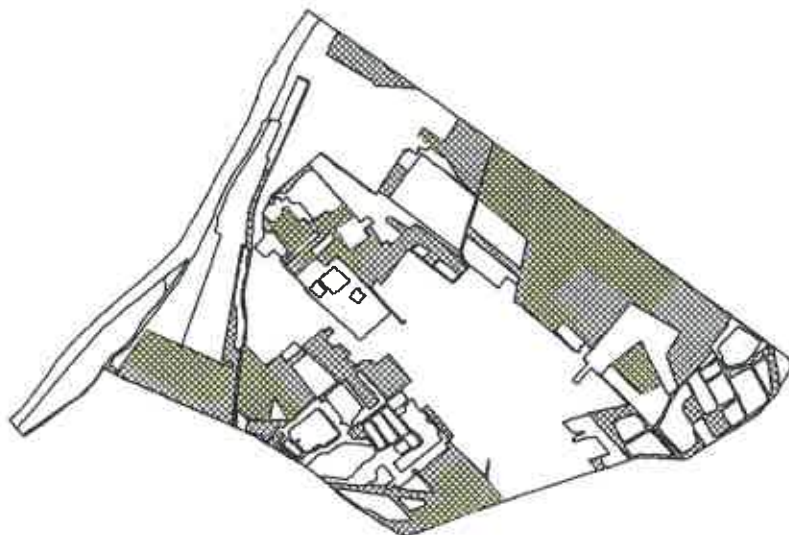
„a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki”

Ez a szabály a ma hatályos településszerkezeti terv alapján nem teljesül. A jelenlegi területi adatok és a hatályos besorolások szerint:

- Dunavarsány közigazgatási területét 715,6261 ha méretű mezőgazdasági térség érinti;

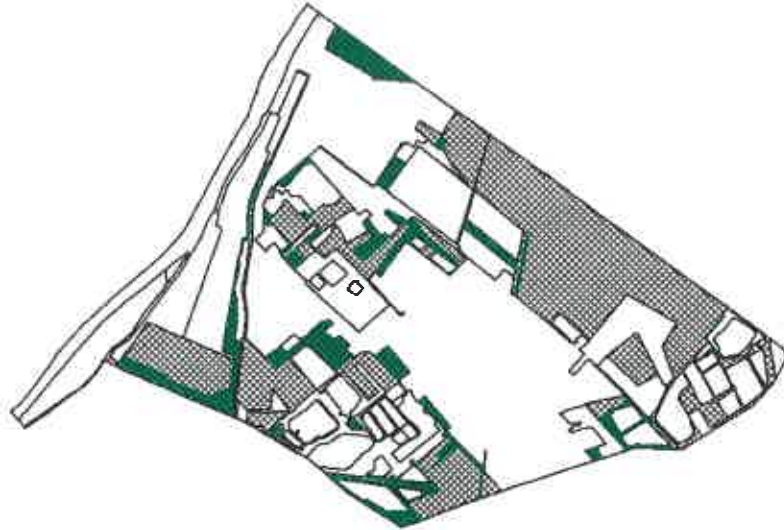


- Az MATrT előírása szerint ennek a területnek 75%-át, vagyis 536,7196 ha területet kell mezőgazdasági területfelhasználásba sorolni;
- Ehhez képest a hatályos településszerkezeti terv alapján a mezőgazdasági térség területéből mindössze 321,0592 ha terület (44,86%) van mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolva;



Az MATrT-nek való megfelelés érdekében, a mezőgazdasági térség területéből legalább 215,6604 ha területet kell átsorolni mezőgazdasági területfelhasználásba. Ehhez elsősorban olyan területeket kerestünk, melyek a mezőgazdasági térség területén, nem feltétlenül a mai valós használatuk szerinti besorolásban vannak és mezőgazdasági területbe potenciálisan átsorolhatók. Az alább lehetőségek adódtak:

- A mezőgazdasági térség területén jelenleg 161,7609 ha összterületen van kijelölve olyan erdőterület, mely jelenleg az erdészeti hatóság által nincs nyilvántartva, mint kataszteri erdő.



<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/> - 2022.04.01. állapot

Azon túl, hogy ezen területek nem kataszteri erőként nyilvántartott területek, a valóságban sem rendelkeznek jelentős faállománnyal, sőt a legtöbb esetben egyáltalán nem fásított, vagy fásult területek, így átsorolásuk reális megoldás lehet. A valós állapotot az alábbi vizsgálati ábra szemlélteti:



- A hatályos terven kijelölt erdőterületek megszüntetésére, az MATrT 39. § (1) bekezdése ad lehetőséget, miszerint:

„39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”

vagyis az előírás alapján az erdőterületek csökkentése az MATrT-vel való összhang megteremtése érdekében megengedett, csak ezt követően nem lesz erre lehetőség.

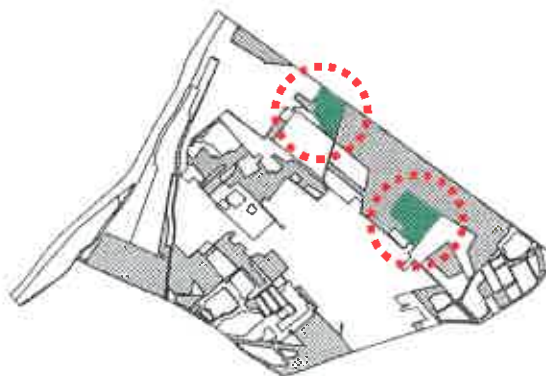
- A jelenleg erdőterületként kijelölt, de potenciálisan mezőgazdasági területfelhasználásba átsorolható, összesen 161,7609 ha terület azonban nem elegendő a jogszabályi megfeleléshez. Emiatt a település területén található, jelenleg Tk jelű, természetközeli területek egy részének besorolását is módosítani szükséges, melynek jogszabályi alapját az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 29. § (2a) bekezdésének c) pontja és (2d) bekezdése biztosítja, melyek szerint:

„29. § (2a) c) A mezőgazdasági terület a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével lehet tájgazdálkodási mezőgazdasági terület.”

és

„29. § (2d) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület **alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll**, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését.”

A hatályos OTÉK alapján tehát lehetőség van a jelenleg természetközeli területként kijelölt területrészek tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe történő átsorolása, mely összesen 61,0568 ha területet érint.

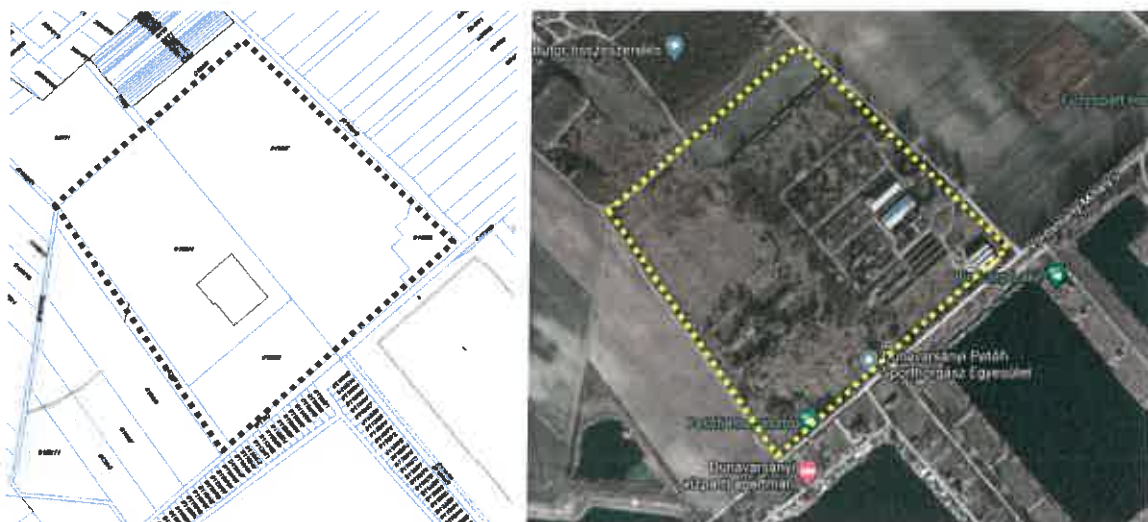


A hatályos terven erdőterületeket érintő, összesen 161,7609 ha területű, illetve a hatályos terven természetközeli területeket érintő, összesen 61,0568 ha területű új mezőgazdasági területfelhasználási kategória kijelölése együttesen 222,8177 ha területű új mezőgazdasági terület kijelölését eredményezi a mezőgazdasági térség területén belül, ami a már térségen belül kijelölt 321,0592 ha meglévő mezőgazdasági területtel együtt (543,8769 ha) a térség 76%-át teszi ki, így a tervezett állapot megfelel az MATrT 11. § b) pontja szerinti előírásnak.

2. A 0102/6, 0102/7, 0103/3 ÉS 0103/4 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKAT ÉRINTŐ TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Dunavarsány hatályos településszerkezeti tervének az MATrT előírásaival való megfeleltetése során átvizsgálásra kerültek a településen kijelölt erdőterületek, melyek közül a valós állapot szerint nem erdőként hasznosított és az erdészeti hatóság által nyilvántartott kataszteri erdők által sem lefedett területekre fókuszáltunk. Ilyen területek azonban nem csak a mezőgazdasági térség területén találhatóak.

A Dél-Dunavarsány városrész északi határán fekvő 0102/6, 0102/7, 0103/3 és 0103/4 helyrajzi számú telkek által alkotott tervezési területen, melynek csak egy része esik mezőgazdasági térségbe, másik része települési térség részeként nyilvántartott, szintén jelentős méretű erdőterület van kijelölve a hatályos településrendezési terveken. Mindezt úgy, hogy sem ma, sem korábban nem volt a területen erdészeti jellegű hasznosítás, sőt mára az érintett összes telkek már művelésből is kivett terület.



A hatályos Településszerkezeti terven a terület belső része Vt jelű, településközponti vegyes területbe sorolt, melyet kiegészít a Vt terület kijelölésekor kötelezően kijelölt Zkk jelű, közkert terület. A beépítésre szánt területet ugyanakkor egy ~9,39 ha méretű Ev jelű, védelmi célú erdőterület-sáv veszi körbe (kiegészülve egy ~0,81 ha területű Ek jelű, közjóléti erdőterülettel, ahol módosítás nem tervezett), mely területen nincs és nem is tervezett erdő célú hasznosítás.



TSZT hatályos állapota

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv, a Településszerkezeti terv tartalmával analóg módon sorolja övezetekbe/építési övezetekbe a tervezési terület egyes részterületeit:



SZT hatályos állapota

A Vt jelű településközponti vegyes építési övezetek paraméterei:

Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	Az építési telek					Az épület megengedett		
		kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m		
Vt-SZ-12	SZ	1000	-	40	1,2	50	30	4,5	9,0
Vt-SZ-13	SZ	700	18	30	0,8	40	50	3,5	7,5
Vt-Z-4	Z	350	-	30	0,8	40	50	3,5	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, Z - zárt sorú beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

A hatályos tervi állapot a dunavarsányi településrendezési tervek legutóbbi módosításakor alakultak ki a tervezési terület viszonylatában, mely módosításhoz és a módosítás kapcsán elképzelt fejlesztési koncepció megvalósításához kapcsolódóan az Önkormányzat és a Fejlesztő között településrendezési szerződés kötött. Időközben a fejlesztési elképzelés kibővült azzal, hogy a Fejlesztő vizsgálni kezdte az egyes zöld energia-termelési lehetőségek kialakításának feltételeit is a területen. Lehetséges megoldásként merült fel a jelenleg erdőterületként kijelölt, de erdőként nem hasznosított területek ezirányú, vagyis beépítésre nem szánt különleges területbe való átsorolása, mely lehetővé tenné az érintett területrészen a zöld-energia termelő berendezések, napelempark telepítését.

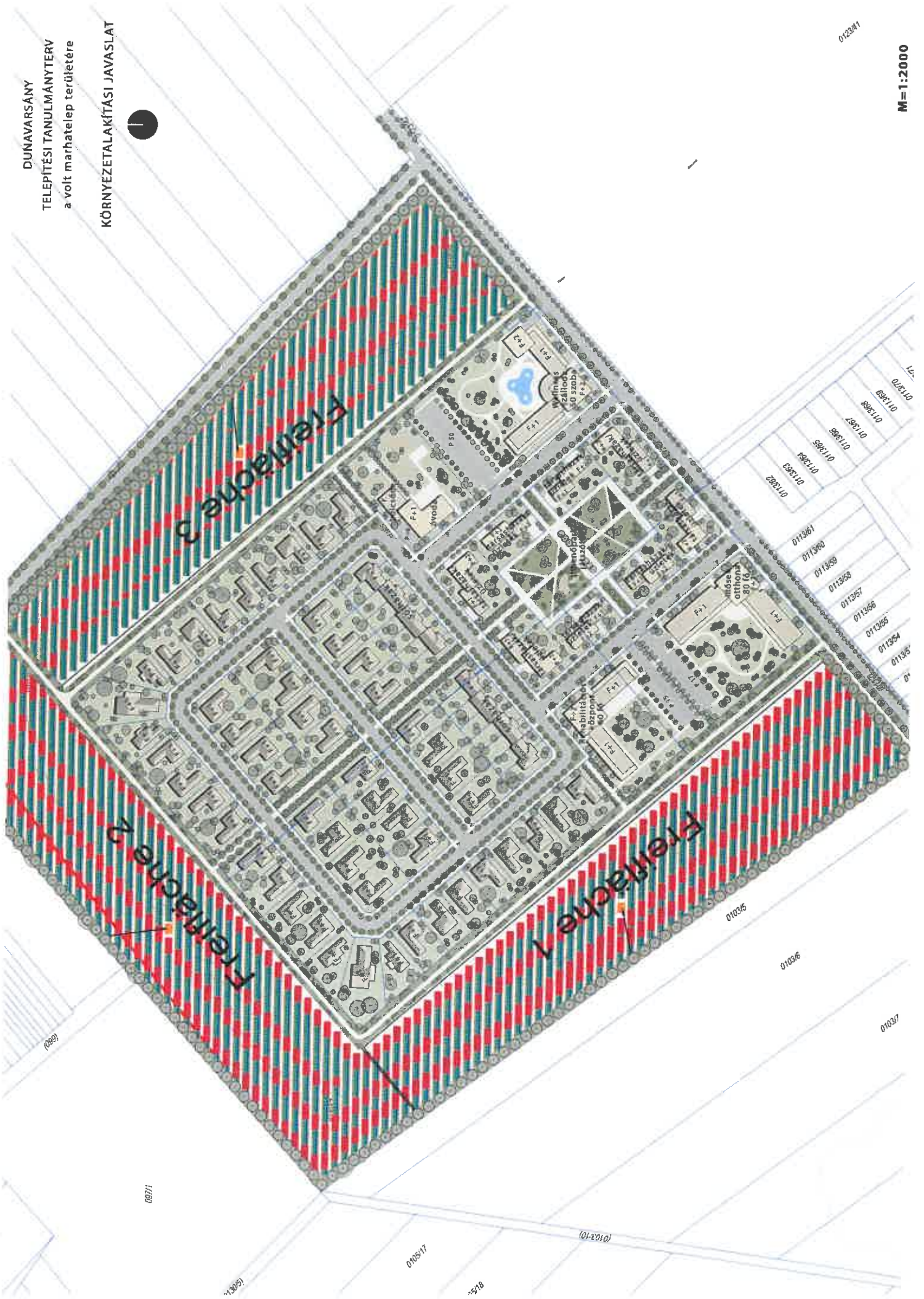
A tervezett módosítást az MATrT jelenlegi előírásai lehetővé teszik, mivel:

- MATrT 11. § b) pont szerinti előírása az 1. pontban bemutatott módon teljesül és jelen módosítás nem befolyásolja az ott bemutatott számítást, mivel a módosítás során nem szűnik meg mezőgazdasági terület;
- MATrT 11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- MATrT 39. § (1) bekezdése alapján a jelen módosítás során, részben a törvényi előírásoknak való megfelelés érdekében a kijelölt erdőterületek összterülete is csökkenhet.

A tervezési területen korábban elképzelt ingatlanfejlesztés koncepciója alapvetően nem változott, a módosítás a fejlesztési program kibővülése okán tervezett. A módosítás eredményeként kialakuló újabb tervezett állapotot az alábbi beépítési terv szemlélteti.

A tervezett napelempark területét a beépítésre szánt területektől egy 10 méteres zöldsáv választaná el, mely területsávon fasorok és rekreációs célú sétány kialakítása tervezett. A napelempark által érintett területek egyéb széleit fasorok kísérik, a tájba való kedvezőbb illeszkedés jegyében.

DUNAVARSÁNY
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
a volt marhatelep területére
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT



Frörfache 3

Frörfache 2

Frörfache 1

012341

M=1:2000

- 012370
- 012369
- 012367
- 012365
- 012363
- 012362
- 196110
- 011360
- 011359
- 011357
- 011356
- 011355
- 011354

010315

010316

010317

010311

010317

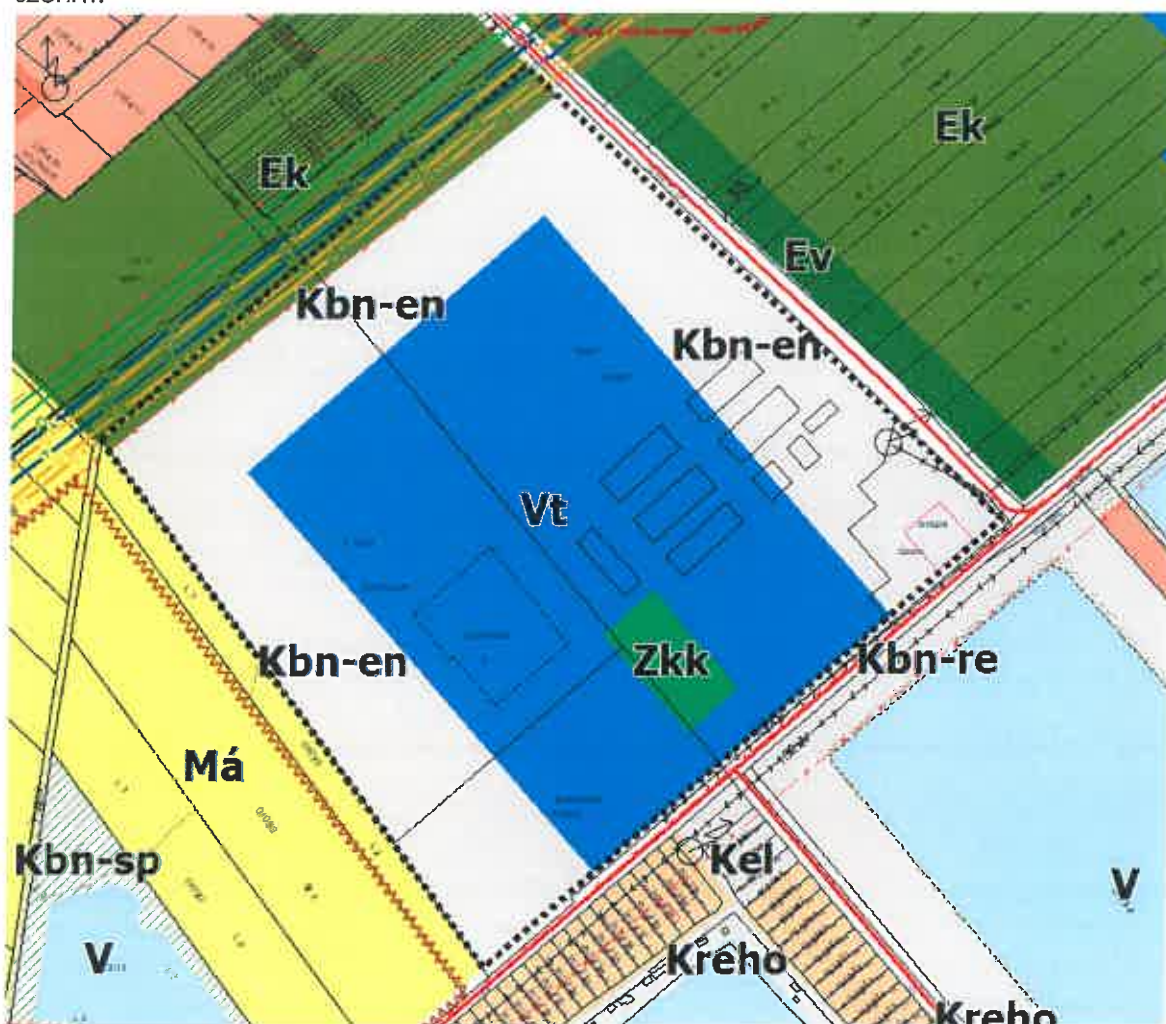
010318

010310

A tervezett módosítással kapcsolatban a korábbi tanulmánytervben rögzített szakági és infrastrukturális állapotok nem igényelnek változást, így leginkább a napelempark megvalósításával kapcsolatos alábbi szempontokra és összefüggésekre kell felhívni a figyelmet:

- 1. Magyarországon, a hatályos előírások szerint, egy napelempark létesítése és a villamosenergia-termelés megkezdése előtt, energiatermelési engedélyt kell kérni a Magyar Államtól;**
- 2. A termelt energiát nem lehet közvetlenül értékesíteni, azt csak a szolgáltatónak lehet eladni.**
- 3. A tervezési területen (akár a tervezett napelempark területén, akár a belső területen tervezett építményekre helyezett napelemekhez kapcsolódóan) összesen kb. 7-8 MW körüli teljesítménnyel tervez a Fejlesztő. A tervezett teljesítménnyel kapcsolatban általánosan elmondható, hogy kb. 12 MW teljesítmény alatt, elegendő lehet a területen keletkező energiát egy 22 kV-os földkábelrel bekötni a legközelebbi alállomáshoz. A kábelt alapvetően közterületen kell vinni.**
- 4. Amennyiben az összteljesítmény 12 MW fölé emelkedne, szükség lehet 132 kV-os vezeték kialakítására is, mely vezetékét a hatályos területrendezési tervekbe is be kell illeszteni, önálló eljárás keretében.**
- 5. A napelempark kialakításainak részleteiről az elektromos hálózat szolgáltatójával előzetesen egyeztetni szükséges.**

A Településszerkezeti terv a tervezett állapotban, a korábbi erdőterület helyén, beépítésre nem szánt különleges energiagazdálkodási területet jelöl, az alábbiak szerint:



Ezen a területen az OTÉK 32. § (3) bekezdésének b) pontja szerint 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű elhelyezhető.

Területi mérleg:

9,39 ha védelmi célú erdőterületből (Ev)

->

9,39 ha beépítésre nem szánt különleges energiagazdálkodási terület (Kbn-en)

A tervezett módosítás nem igényli biológiai aktivitásérték számítás elvégzését, mivel a tervezett módosítás keretében nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület. Ez a megállapítás az MATrT-nek való megfeleléshez szükséges, az 1. fejezetben bemutatott módosítások esetére nézve is igaz.

A Szabályozási terv tervezett módosítása, a TSZT-nek megfelelően a korábbi erdőterületet beépítésre nem szánt különleges energiagazdálkodási övezetbe sorolja, melynek a tervezett beépítésre szánt területekkel határos szélén egy 10 méteres kötelezően kialakítandó zöldsáv (sétány) kerülhet kijelölésre, míg külső szélein tervezett fasor jelölt.



A helyi építési szabályzatban a tervezett Kbn-en jelű övezet egyelőre nem létezik, így új övezetként szükséges azt létrehozni, mely övezet kimondottan a napelempark elhelyezésére alkalmas övezet lenne.

Ennek megfelelően a HÉSZ 96. § (1) bekezdését szükséges kiegészíteni egy új „j) ponttal:

„j) a Kbn-en övezet területén

ja) csak az energiagazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények, különösen napelempark helyezhetők el.

jb) kijelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területén, sétány jellegű zöldfelület kialakítása szükséges (burkolt sétánnyal, padokkal, éjszakai világítással), közhasználat elől el nem zárt módon.”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
1.	Az építési övezet jele	A beépítés jellemző módja	A telek							Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			legnagyobb	legkisebb	legnagyobb	
3.			területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	burkolt felülete	épületmagassága		
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m	
18.	Kbn-en	SZ	-	-	10	0,1	10	-	-	6,0	

- A táblázatban nem célszerű meghatározni a minimális telekméretet és telekszélességet, mivel azt a technológia és a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján érdemes kialakítani;
- A beépítés mértéke az OTÉK szerint, beépítésre nem szánt területen maximum 10%, de az OTÉK 32. § (3) bekezdésének b) pontja alapján a beépítettségi mértéket figyelmen kívül lehet hagyni napelempark elhelyezésekor;
- Épületek kapcsán, maximum technológiai épületek elhelyezésére lehet szükség.