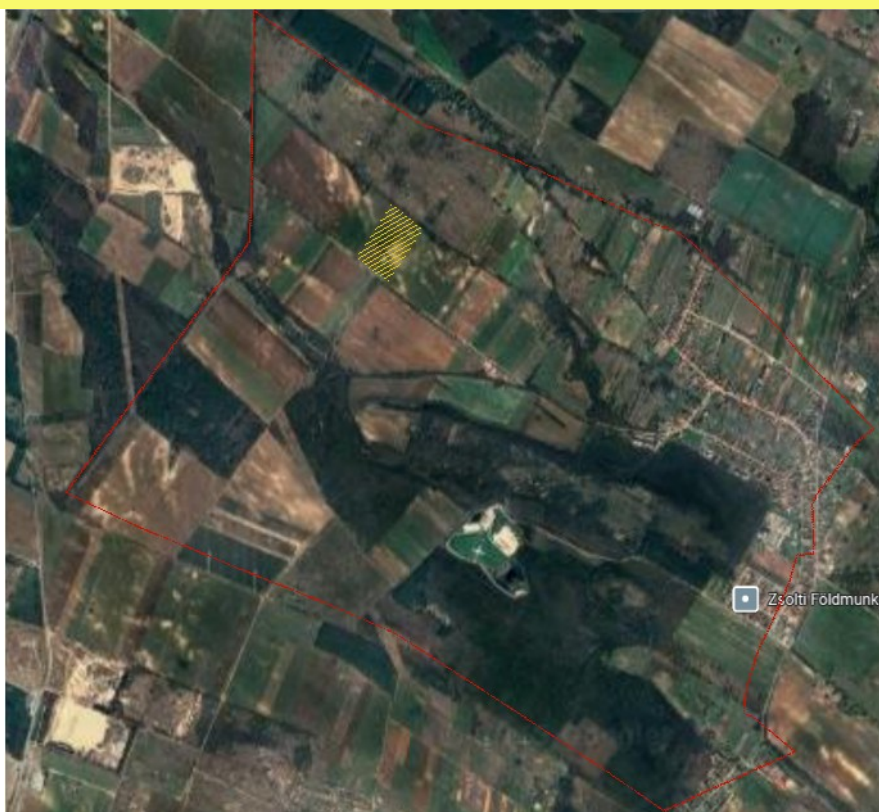


CSOMÁD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2. sz. MÓDOSÍTÁSA
NAPELEMPARK LÉTESÍTÉSE CÉLJÁBÓL
019/48 hrsz.



α 419/2021.(VII.15). szerinti
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. február hó

MEGBÍZÓ:

Csomád Község Önkormányzata
Klement János polgármester
2169 Csomád, Kossuth Lajos út 69.
Tel: (28)-566-511
kapcsolat@csomad.hu

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

Név,
tervezési jogosultság száma:

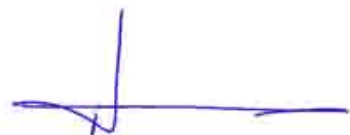
Aláírás:

KÉSZÍTETTE:

M'Érték Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/A
www.mertek-epitesz.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Mindszenti-Varga Endre
településtervező
okl. építészmérnök
TT 13-0097
M'Érték Építészeti Tervező Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/a



Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374



Duray Krisztina
okl. építészmérnök

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK:

Csomád Község településrendezési eszközeit 2017-ben készítette társaságunk, a M'Érték Kft., és az alábbi önkormányzati döntésekkel lettek elfogadva:

- a 84/2017.(XII.11.) sz. Kt. határozat Csomád Község Településszerkezeti tervéről;
- a 24/2017.(XII.13.) sz. önkormányzati rendelet Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről.

Időközben sor került 2020-ban a tervek első részleges módosítására is.

Jelen tervmódosításra befektetői igény okán kerül sor. A Képviselő-testület a területet a 45/2024.(IX.25.) számú határozatával megújuló energiaforrások céljából kiemelt fejlesztési területekké nyilvánította.

A Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat véleményezése fentiek alapján a 419/2021 (VIII.15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásban történik.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mindszenti-Varga Endre településtervező kijelentem, hogy Csomád településrendezési eszközeinek módosítása során a magyar építészetről szóló 2003. évi C. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Vác, 2026. február

Mindszenti-Varga Endre
településtervező

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

Az **Electron Holding Zrt** Csomád külterületén, a 019/48 helyrajzi számú ingatlanon 5 MW-os napelemes kiserőművet kíván építeni.

Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 45/2024.(VIII.9.) Önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy az ingatlant „Kb-e” jelű, Különleges beépítésre nem szánt területbe kívánja sorolni és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A kiserőművek építési engedélyének megszerzéséhez szükséges az érintett ingatlan településrendezési tervi övezeti átsorolása.

A beruházás megvalósíthatósága érdekében szükséges településrendezési tervi módosításhoz a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározására került sor, hogy ezen módosítás várható környezeti hatásai igényelnek-e környezeti értékelés készítését.

A Környezeti értékelés elkészítése a lefolytatott eljárás szerint a 019/48 hrsz-ú ingatlanra nem szükséges.

A napelemes kiserőmű a Nap energiáját alakítja át villamos energiává a fotovoltaiikus technológia segítségével.

A vizsgált területen tervezett napelemes kiserőmű főbb műszaki adatai:

A termelő berendezés két fő része:

1. Napelem:

9240 darab Tongwei TWMNF 700 típusú monokristályos, 700 Wp csúcsteljesítményű modul.

Névleges teljesítmény:	700 Wp
Üresjárási fesz.:	48,6 V
Rövidzárási áram:	18,35 A
Munkaponti fesz.:	40,35 V
Munkaponti áram:	17,35 A
Modul hatásfok:	22,5 %
Max. rendszerfeszültség:	1500 V
Méretei:	2384x1303x33 mm
Súly:	31,5 kg
Cellák száma:	132 (6x22)
Csatlakozó doboz:	IP68, 3 diódás

2. Inverter:

Az erőmű összesen 16 db HUAWEI SUN2000-330KTL-H1 típusú invertert fog tartalmazni.

INVERTER ADATLAP (INV1...INV15)	
Gyártó és típus:	HUAWEI SUN2000-330KTL-H1
Névleges kimeneti teljesítmény:	200 000W
Kimeneti max áramerősség Iacnom:	216,6 A
Frekvencia:	50 Hz
Hálózati feszültségtartomány:	800 V
Max bemeneti áram:	65 A
Min bemeneti feszültség:	500 V
Max bemeneti feszültség:	1500 V
THD:	< 1 %
Teljesítménytényező cos fi:	1
Védettség:	IP66
Túlfeszültség-védelem:	Inverterbe integrálva

Sztringek felépítése:

HUAWEI SUN2000-330KTL-H1 típusú inverter 24 munka ponttal (MPPT) rendelkezik, összesen 23 darab sztring lesz csatlakoztatva, sztringenként **23 darab** napelemet csatlakoztatunk sorosan kapcsolva.

Tartószerkezet:

A napelemek földre telepített, forgatós tartószerkezetre kerülnek felszerelésre, 1 soros álló kiosztásban. A termék gyártói tipizált termék, mely rendelkezni fog a megfelelő talajmechanikai terv alapján elkészített statikai méretezési számításokkal, illetve gyártói megfelelőségi nyilatkozattal. A mechanikailag megfelelően méretezett és kiválasztott tartószerkezetnek köszönhetően biztosított a napelemek szél és hóállósága.

Transzformátor ház

KSW70-30-5000 kVA típusú transzformátorállomás alapanyaga beton, amely megfelel az MSZ EN 62271-202:2014 szabvány szerinti villamos, termikus és mechanikai követelményeknek. Az állomás monolitikusan egy darabból van kiöntve és hézag nélkül van megépítve.

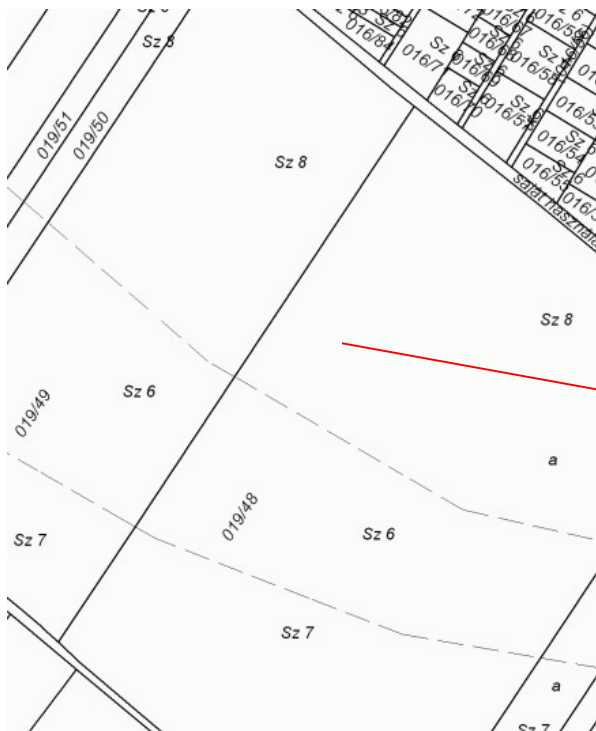
Az állomás méretei:

Szélesség: 2 960 mm.

Hosszúság: 6 960 mm.

Magasság: 4 010 mm (föld feletti rész: 3 260 mm)

Az ingatlan besorolása



019/48 helyrajzi számú ingatlan 10.0161 m²-nyi területe szántó, 917 m²-nyi területe legelő és 6-7-8-as minőségi osztályú szántó művelési ágban van.

Összes terület 10 ha 1078 m²



A helyi építési szabályzat besorolása szerint (Má) általános mezőgazdasági övezet 3%-os beépíthetőséggel, mely a beruházás igényei alapján módosításra szorul.

A napelemes kiserőművek szolár panelek segítségével a Nap energiáját alakítják át villamos energiává. A fotovoltaiikus technológia segítségével előállított villamos energia technológiájának üzemeltetése nincs negatív hatással a környezetre.

A napelemek földre telepített forgatós tartószerkezetre kerülnek, megfelelő méretezéssel. A kábelek a környezet hatásainak tartósan ellenálló anyagból, a földfelszín alatt 0,8-1 m mélyen fektetve kerülnek elhelyezésre.

A kiserőművek körbejárhatóságát a kerítés és a napelem táblák közötti min. 3 méter beépítetlen sáv biztosítja. A kiserőművek területére be kell jutni tehergépjárművel, 3-3,5 m széles szervízutakat kell biztosítani. A kiserőmű az előírásoknak megfelelően körbe lesz kerítve.

A területeken elhelyezendő építmények műtárgyak (IT konténer, BHTR, kapcsolóállomás), a telkek beépítettségébe nem számítanak bele, így gyakorlatilag a területek nem lesznek beépítve.

Az illetékes elosztói engedélyes a tervezett kiserőmű földrajzi elhelyezkedésének és a generátor(ok)villamos adatainak ismeretében jelöli ki az elosztó hálózati csatlakozási pontot, az elosztóhálózat tulajdonságainak figyelembevételével. Szolgáltatói és termelői érdek, hogy a hálózat párhuzamos üzem zavarmentes legyen, az erőmű ne zavarja a többi rendszerhasználó üzemét, viszont az erőmű képes legyen az üzembiztos és gazdaságos termelésre, illetve a megújuló forrásból megtermelt energiát a kijelölt hálózatba juttatni.

KÖZLEKEDÉS

(019/48 hrsz):

A terület északi szélén futó saját használatú útról közelíthető meg az erőmű.

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Csomád a Budapesti Agglomeráció északi-északkeleti részén található. A tágabb térség, amelyben a tervezési terület elhelyezkedik, erdőfoltokkal tagolt, döntően mezőgazdasági hasznosítású sík- és dombvidéki kultúrtáj. A táj legnagyobb részt mezőgazdasági művelésű szántó területekből, kisebb részben rét-, legelőterületekből, gyümölcsösökből és erdőkből áll.

Építmények, egyéb műszaki igénybevétel a területen nem fordulnak elő.

A községtől É-ra Vácrátót és Órbottyán, D-re pedig Fót közigazgatási területe van.



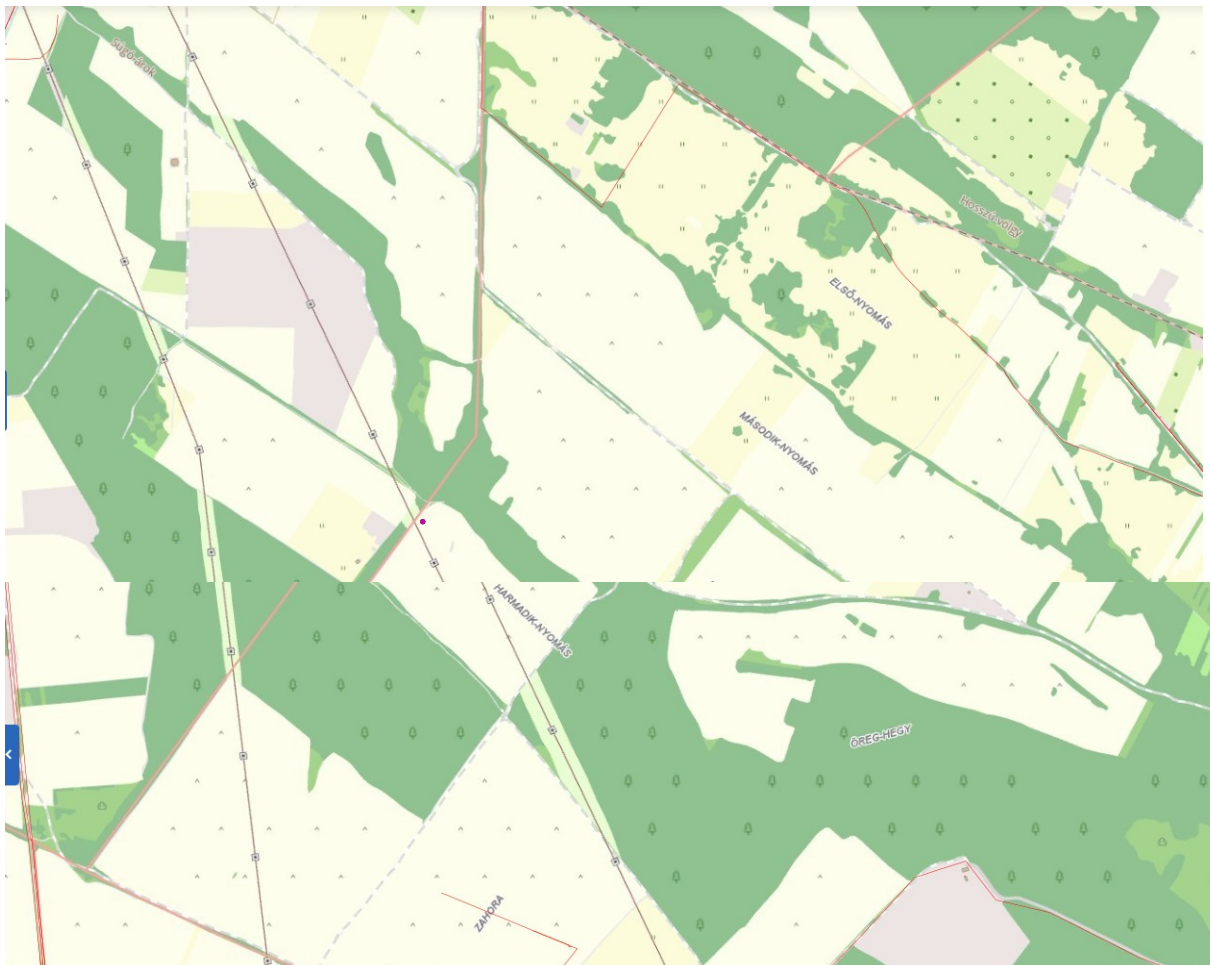
/forrás: Google Maps/

KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

A villamosenergia-ellátáson kívül a napelemparknak közmű igénye nincsen.

A tervezési terület mellett halad a MAVIR Kft. szabadvezetéke, így a tervezési területeken az energia-ellátás az alábbi helyszínrajzok szerint biztosítható.

A területre nincs vezetékjog bejegyezve.



Villamosenergia ellátás a tervezési területeken
(Készült az e-közmű adatszolgáltatás alapján)

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Csomád közigazgatási területén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT), a MaTrT harmadik részét képező Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT), valamint a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: PVMTrT) rendelkezéseit kell alkalmazni.

Országos Területrendezési Terv



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)

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

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

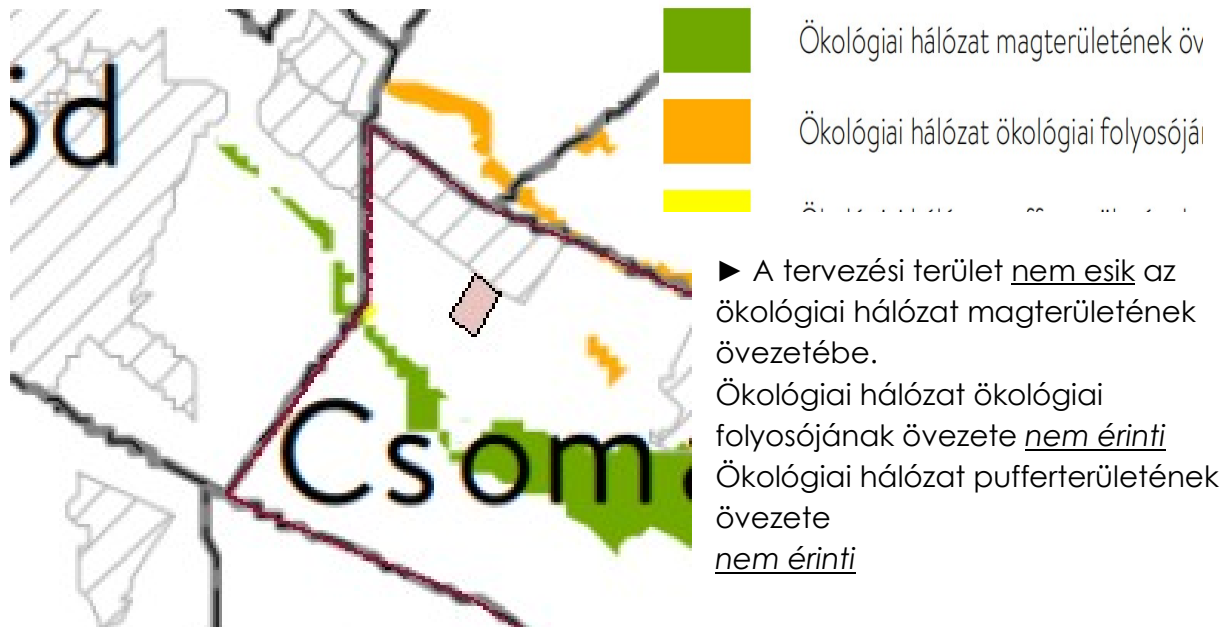
b.) mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

► *Az előírt eltérési lehetőség mértékének a terv megfelel. Területrendezési hatósági eljárás („beillesztés”) keretében a Budapest Agglomeráció Szerkezeti tervén a tervezési területre beillesztése kerül az „E” jel: „5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű”.*

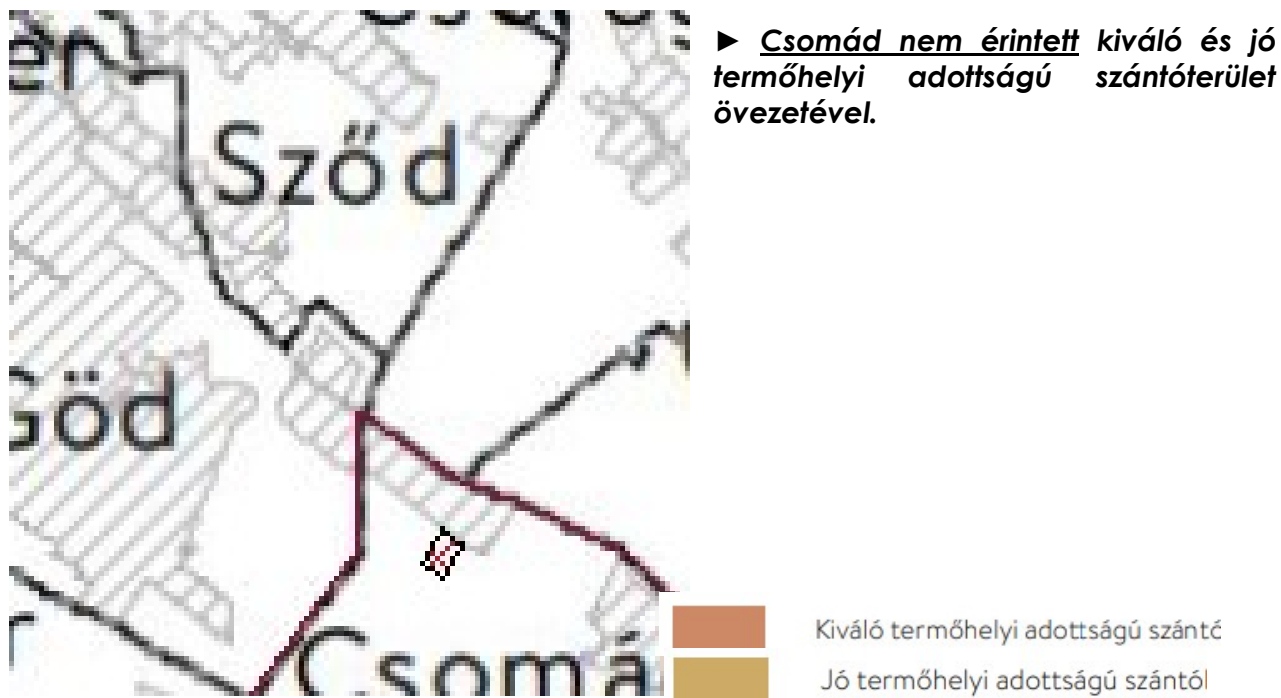
Agglom. szerkezeti terv:	MATrT-ben (ha):	Eltérés (ha):	Egyezés mértéke (%):	Megfelelés:
Mezőgazdasági térség:	598,34	2021-es módosításban 46,47 ha + jelen módosításban: 10,1 ha, összesen: 56,57 ha	90,5% < 75%	MEGFELEL

A MaTrT, illetve a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott alábbi országos övezetek közül a tervezési területet az alábbiak érinthetik:

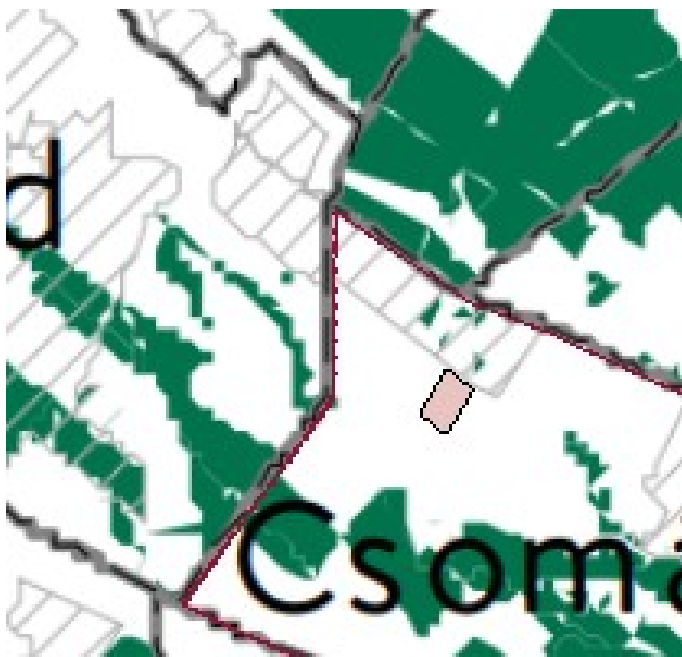
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (OTrT 3/1. melléklet)



4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT 3/2. melléklet)
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT 1. melléklet)



6. Erdők övezete (OTrT 3/3. melléklet)



► A tervezési terület **nem esik** az erdők övezetébe.

7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (OTrT 2. melléklete)



► A tervezési terület **nem esik** az erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe.



Erdőtelepítésre javasolt terüle

8. Tájképvédelmi terület övezete (OTrT 3. melléklete)



► A tervezési terület **nem esik** az tájképvédelmi terület övezetébe.

 Tájképvédelmi terület ö

9. Vízminőség-védelmi terület övezete (OTrT 4. melléklete)



► A vízminőség-védelmi terület övezete **érinti Csomád község teljes területét**, tehát a tervezési területet is.

 Vízminőség-védelmi terület

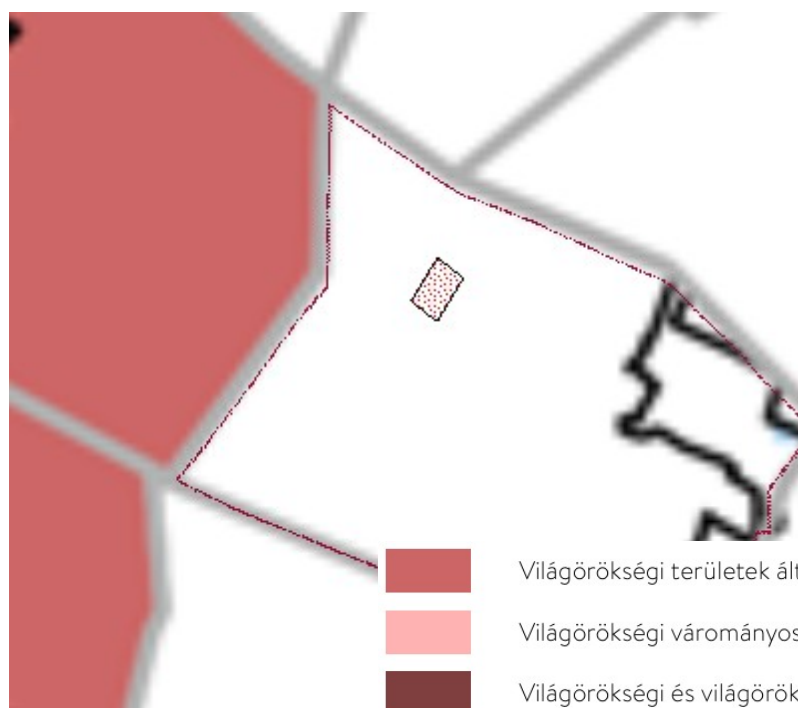
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

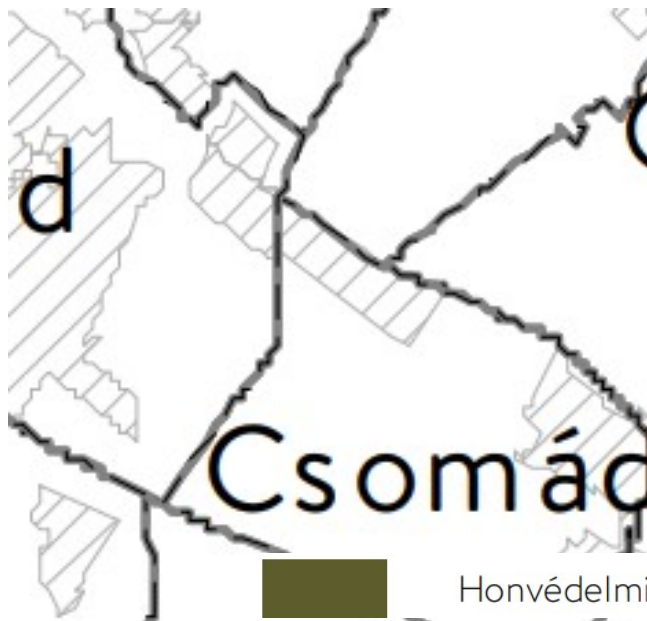
► A vízvédellel érintett területek kijelölésére a teljes település új tervének készítésekor kerül sor. Jelen módosítás nem ellentétes az előírásokkal.

10. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (OTrT 3/4. melléklete)



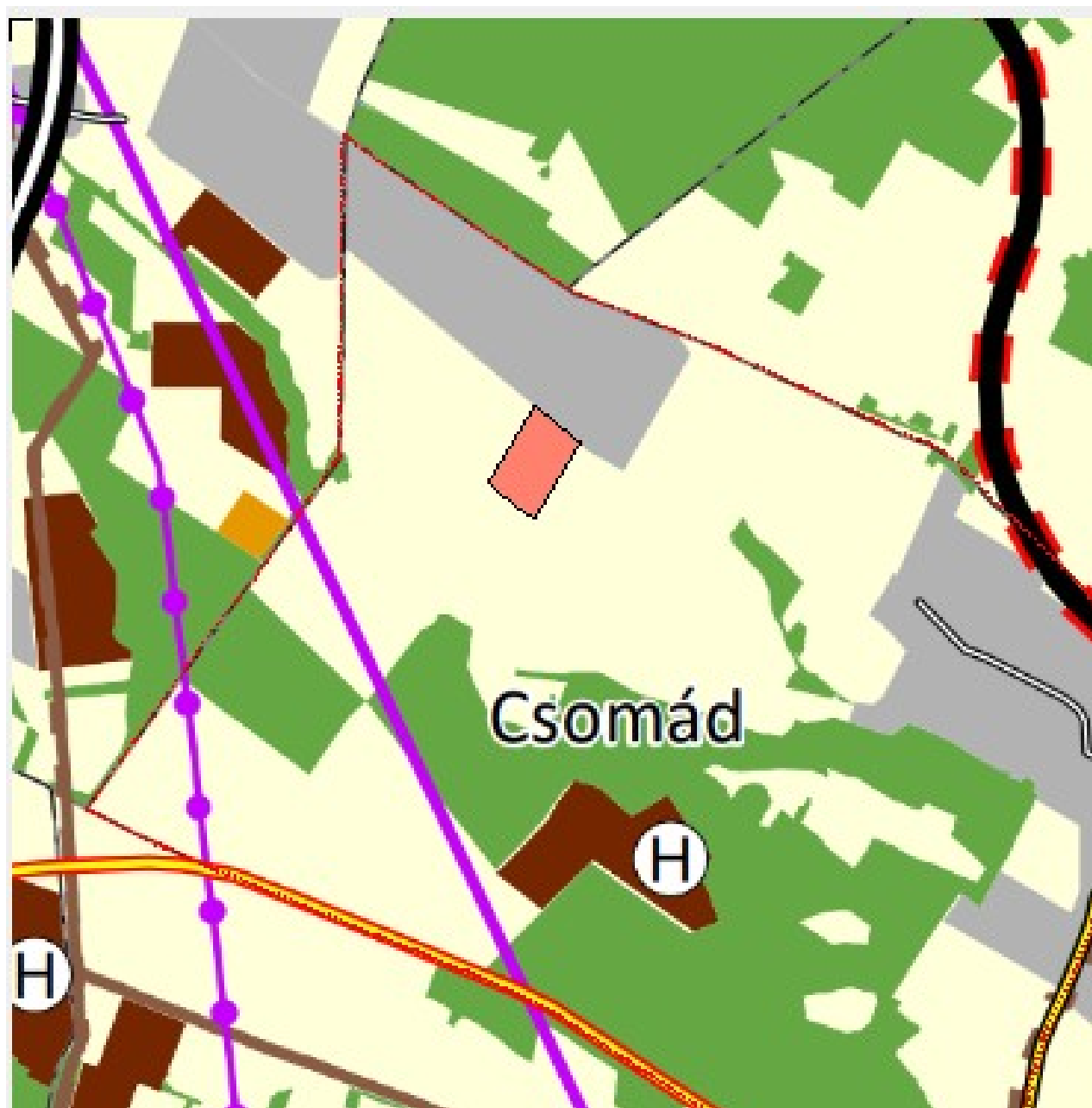
► Csomád területe nem érintett sem a világörökségi, sem a világörökség-várományos területek övezetével.

11. Honvédelmi és katonai célú terület övezet (OTrT 3/5. melléklet):



► Csomád területe **nem érintett** a Honvédelmi és katonai célú terület övezetével.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érin



Területfelhasználási kategóriák

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | Erdőgazdálkodási térség |
|  | Nagy kiterjedésű zöldterületi települ |
|  | Mezőgazdasági térség |
|  | Kertes mezőgazdasági térség |
|  | Vízgazdálkodási térség |
|  | Települési térség |

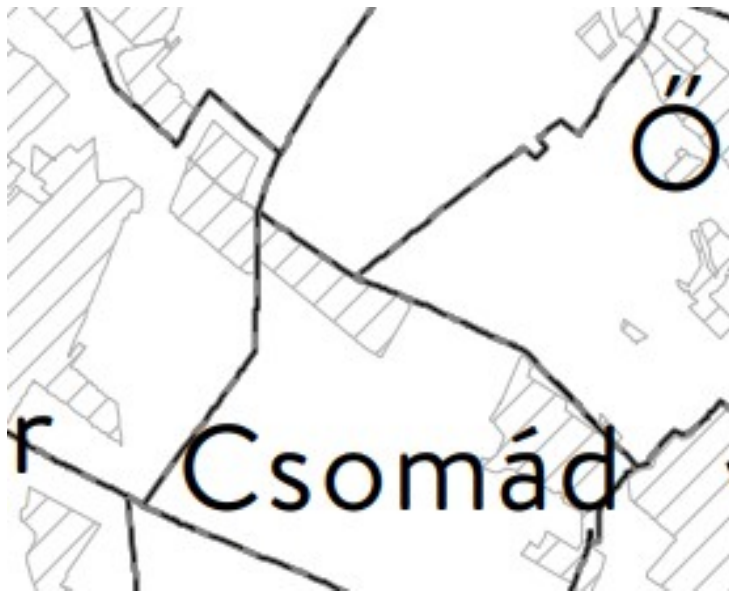
Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Gyorsforgalmi út (tervezett)
	Főút (meglévő)
	Főút (tervezett)
	Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
	Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
	Mellékút (meglévő)
	Mellékút (tervezett)
	Térségi jelentőségű P+R parkoló

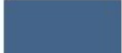
Energetikai hálózatok és egyedi építmények

	Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű e
	5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
	Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)

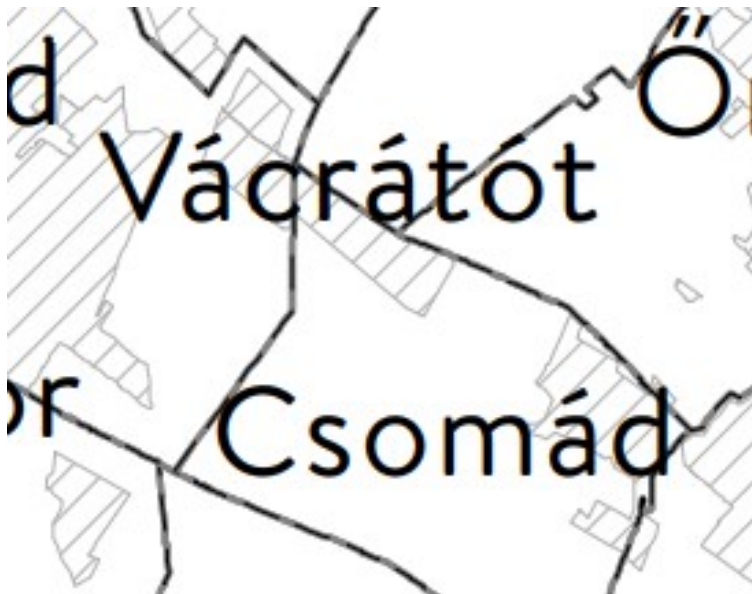
12. Nagyvízi meder övezete (OTrT 5. melléklete)



► Nagyvízi meder övezete **nem érinti** Csomád község területét, tehát a tervezési területet sem.

 Nagyvízi meder öv

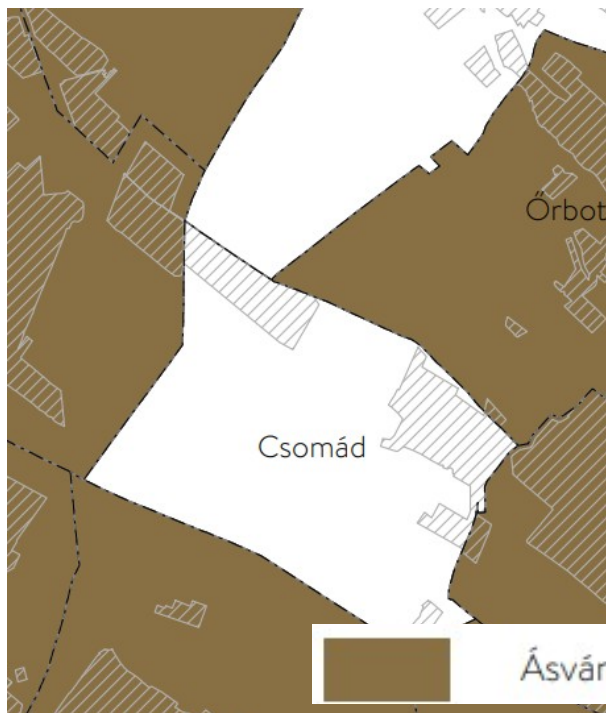
13. VTT-tározók övezete (OTrT 6. melléklete)



► VTT-tározók övezete **nem érinti** Csomád község területét, tehát a tervezési területeket sem.

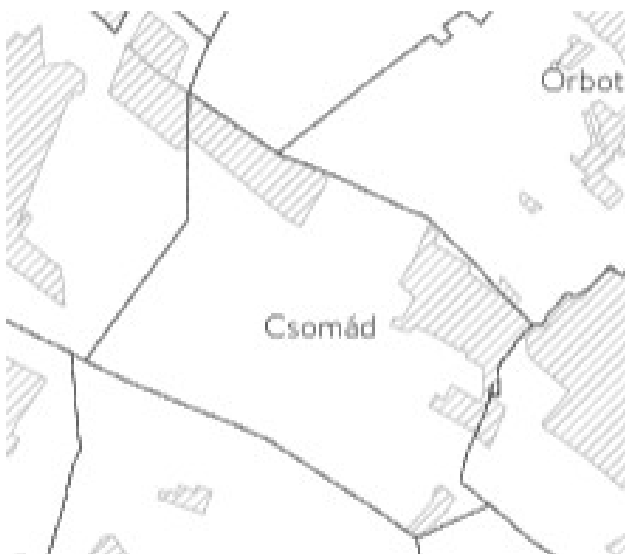
 VTT-tározók öv

14. Ásványi nyersanyag övezete által érintett települések (BaTrT 7. melléklete)



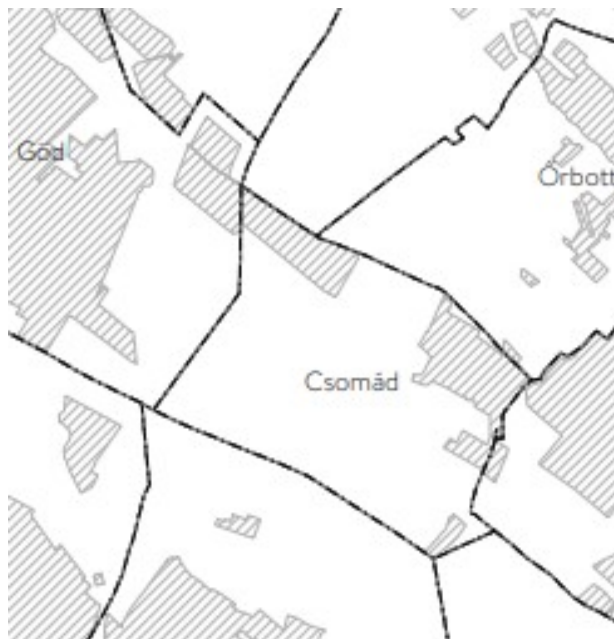
► Ásványi nyersanyag övezete által érintett települések közé nem tartozik Csomád, tehát a tervezési területet **sem érinti**.

15. Rendszeresen belvízjárta terület övezete (BaTrT 8. melléklete)



► Rendszeresen belvízjárta területek övezetével nem érintett Csomád, tehát a tervezési területeket **sem érinti**.

16. Földtani veszélyforrás terület övezete



► Földtani veszélyforrás terület övezetébe **nem tartozik** Csomád, tehát a tervezési területeket sem érinti.

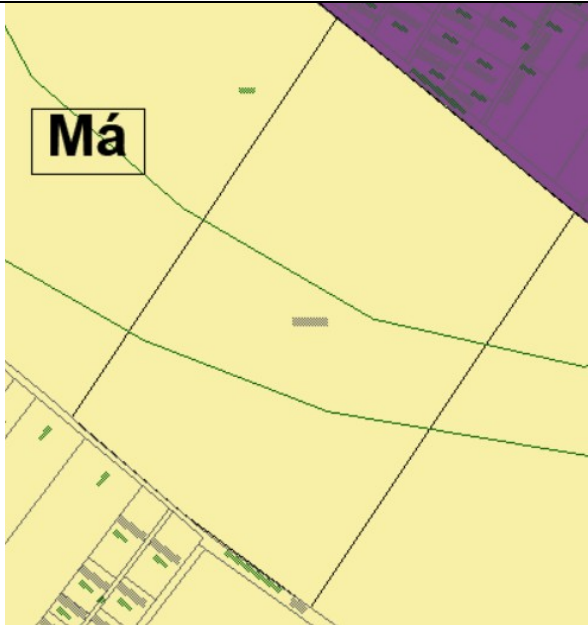
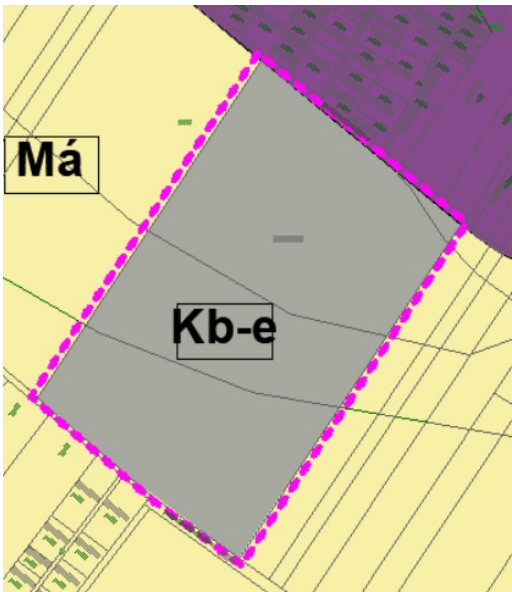


Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

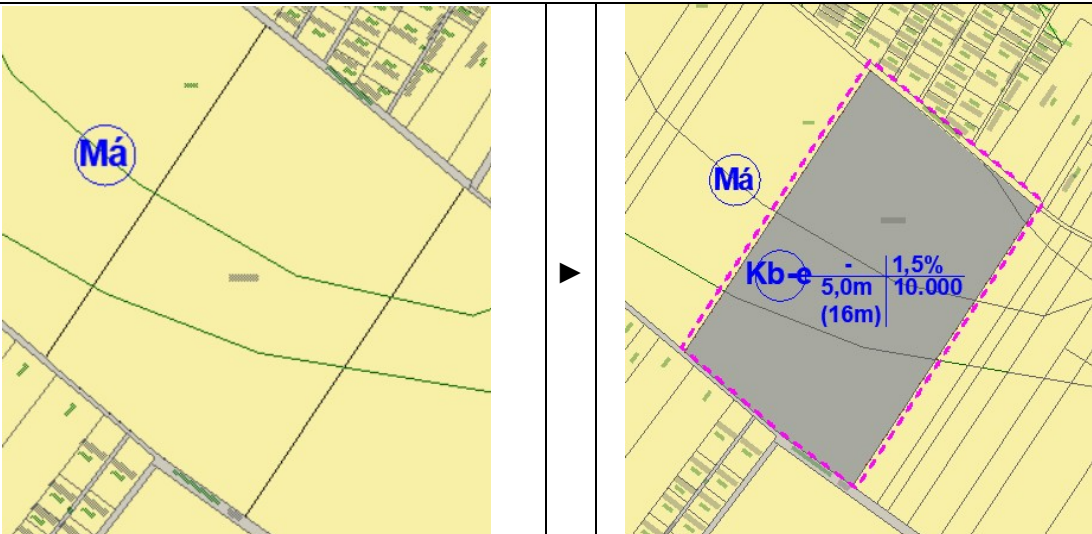
A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓJA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Vált. s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	▶	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1.	019/48	Má	▶	Kb-e	10,1 ha
Csomád délnyugati részén lévő általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület kialakítása.					
		▶			

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Csomád Helyi Építési Szabályzatának napelempark céljára történő módosításakor a szabályozás koncepcióját egyrészt technológiai, másrészt tájképi, környezetvédelmi előírások határozzák meg.

A területre vonatkozó szabályozás-módosítást az alábbi táblázat tartalmazza.

SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK:	
Vált. s.sz.:	
1.	Az övezeti átsorolás miatt a „Kb-e” jelű övezet telkeinek beépíthetősége a korábbi „Má” övezethez képest 3%-ról 1,5%-ra csökken, a korábbi 5,5 m-es épületmagassága szintén csökken 5,0 m-re. 

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A terület szélén futó saját használatú útról közelíthető meg az erőmű. Javasolt a földút stabilizálása.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A naperőmű létesítése közművek közül kizárólag villamosenergia-ellátást igényel. Az erőművek megtáplálását, a konkrét nyomvonalat kialakítását az engedélyezési tervdokumentáció tartalmazza. Lévéen, hogy a létesítés külterületi mezőgazdasági területek bevonásával történik, az ellátásnak területi, térbeli akadálya vélhetően nem lesz.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Talajvédelem

A projekt megvalósulásához szükséges, hogy a jelenleg szántó besorolású ingatlan művelés alól történő végleges kivonása megtörténjen. A kivonási eljárás jelenleg folyamatban van. A földhivatali eljárás során a Beruházónak mindenképp készítenie kell egy talajvédelmi tervet. Ebben a tervben megvizsgálásra kerül a talaj minősége, az, hogy a napelemek, transzformátorok installálása során mekkora mértékben kerül

bolygatásra a talaj, valamint az, hogy a földmunkák során a talaj biológiailag leginkább aktív, humuszban gazdag feltalaj része milyen mértékben kerül kitermelésre. A kitermelt humuszos réteg az ingatlanon belül megőrzésre kerül, így a napelempark életciklusának végeztével a talaj visszaállítható eredeti állapotába, a talaj mezőgazdasági tevékenységre ismét alkalmas lesz. A talaj mellett a növényzetre gyakorolt hatás is elenyésző, csak a transzformátorok alatt (néhány m²) szükséges betonlap kialakítása, míg a terület fennmaradó részén gondozott, karbantartott gyepes felület maradhat fenn.

Tájképvédelem

Fák kivágásával nem kell számolni.

Tájképvédelmi célból javasolt az erőmű külső telekhatárain erdősáv telepítése.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Csomád Község 15/2016. (XI.8.) számon elfogadott Településfejlesztési koncepciójának főbb irányai és a terv módosítása:

Településfejlesztési koncepcióban meghatározott cél		Településrendezési eszközök módosítása
a helyi erőforrások hosszútávon is fenntartható használatának kialakítása	►	A megújuló energia-termelő vállalkozás letelepedését a Testület kiemelten támogatja, kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG BIZTOSÍTÁSA

Csomád Község Képviselő-testülete a Településkép védelméről szóló rendeltét (TKR) a 23/2017. (XII.13.) sz. határozatával fogadta el.

Ajánlások | Külterület

MAGASSÁG

Beépítésre nem szánt területeken az épületek ajánlott legnagyobb magass:

ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK

Csomád külterületein új épületek homlokzatának kialakításánál a fa, fém természetes anyagok használata javasolt. A színek megválasztásánál környezetbe illő természetes, anyagszerű színek ajánlottak.

MŰTÁROVAK

A tervezési terület településképi szempontból meghatározó, „**Külterület**” karakterbe tartozik, melyekre az alábbi előírások vonatkoznak:

18. §(1) A külterület TSZM területek egyedi építészeti követelményeit a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.

(2) Építmény a helyi hagyományoknak megfelelő tájba illeszkedő anyaghasználattal és színezéssel valósítható meg, formaképzésében a népi építészet értékeit hordozó épületek építése javasolt.

(3) Épület homlokzati anyaghasználatában - a (2) bekezdéssel összhangban - fa, fém, téglá és az egyéb természetes anyagok alkalmazhatók, a színhasználatban a természeti környezetbe illő természetes, anyagszerű színek alkalmazhatók.

(4) Az épület tetőzetének kialakítása során kizárólag 30-45°-os tetőhajlásszögű nyeregtető létesíthető.

(5) Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.



Eltérő településrészek lehatárolása

A tervezett transzformátor állomások épületét a TKR előírásnak megfelelően kell megtervezni és megépíteni.

A TKR területre vonatkozó előírásai a napelempark létesítését lehetővé teszik.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** alapján

Térségi területfelhasználás – Térségi szerkezeti terv



b) 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;

► **Az előírt eltérési lehetőség mértékének a terv megfelel.**

Agglom. Szerkezeti terv:	Tv-ben (ha):	Hatályos TSZT megfelelése		Összes eltérés a jelen módosítással (ha):	Egyezés mértéke (%):	Megfelelés:
Mezőgazdasági térség	598,34	551,87	92,2%	56,57	90,5 % > 75%	MEGFELELŐ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Csomád Község Önkormányzatának .../2026. (.....) sz. Kt. határozata Csomád Község 84/2017.(XII.11.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról

Csomád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Csomád 84/2017.(XII.11.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a változással érintett területen.

A határozat elfogadásával a 84/2020.(II.18.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv 1. mellékletének normatartalma e határozat 1. és 2. melléklete szerint módosul a tervezési területen.

Mellékletek:

1. melléklet: TSZT-2m sz. Módosított településszerkezeti terv a tervezési területen
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

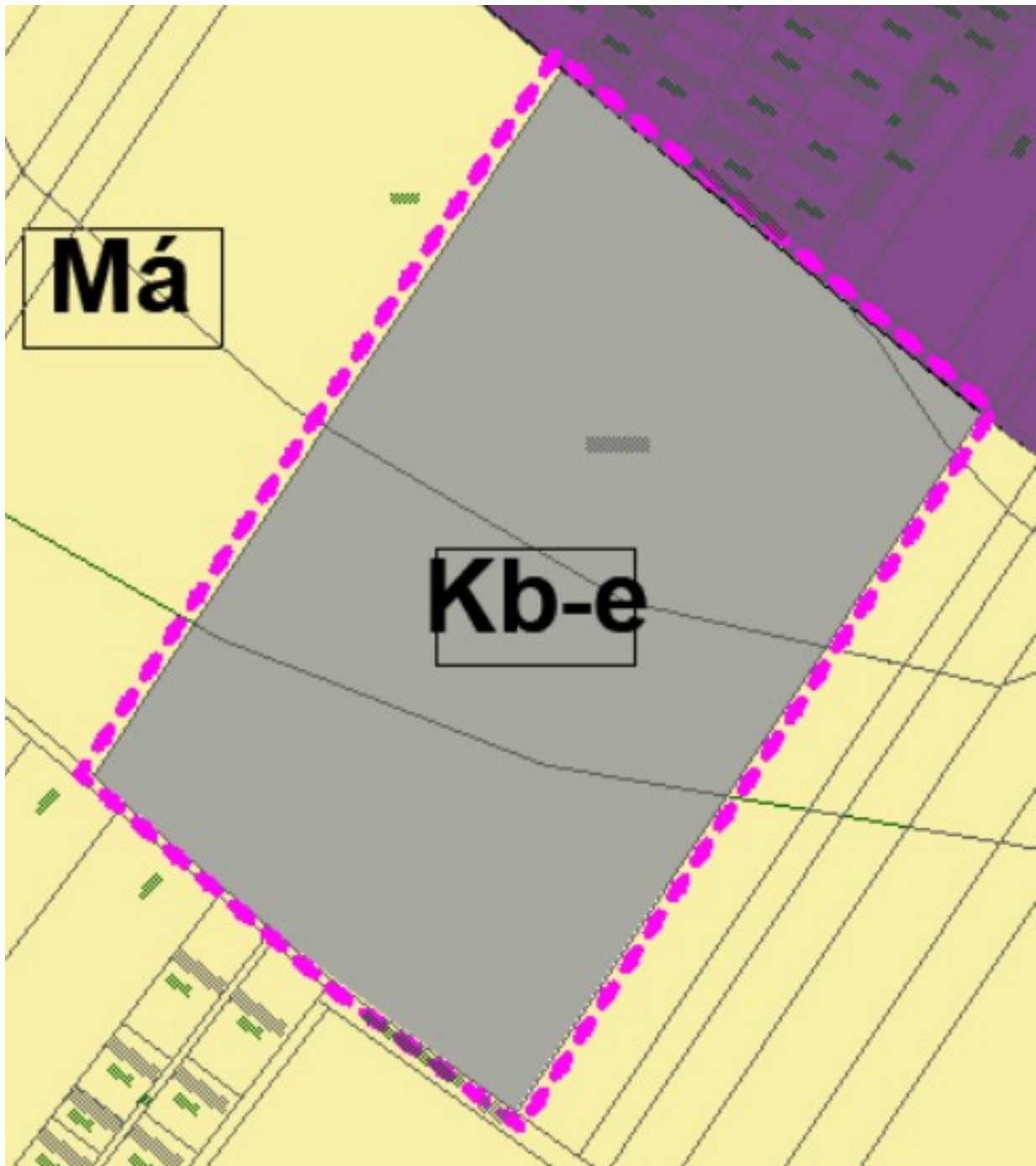
Kelt: Csomád, 2026. napján

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Klement János
Polgármester

.....
Zámodics Péter
Jegyző



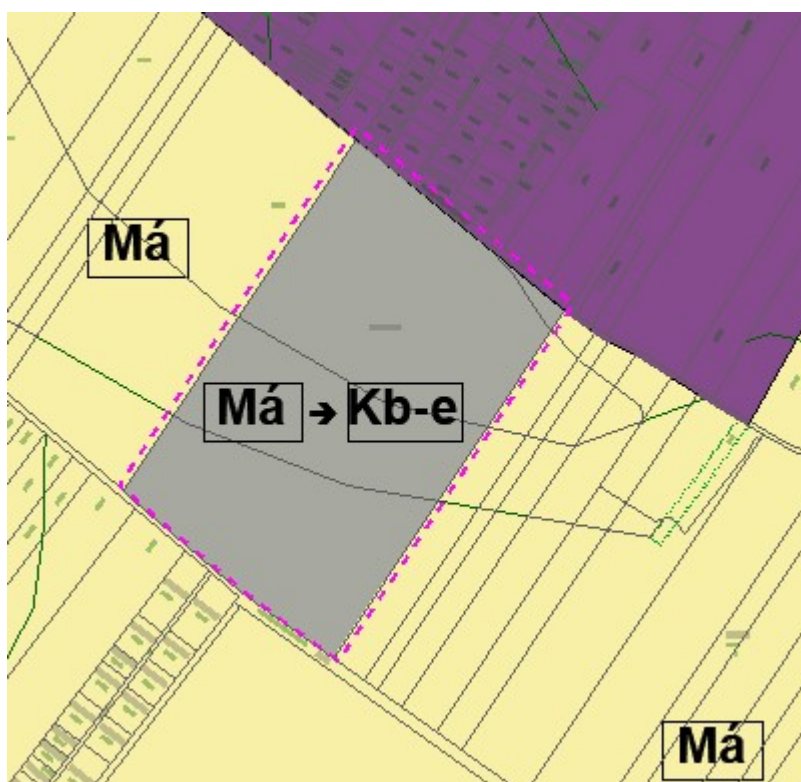
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Területfelhasználás

A Beépítésre nem szánt területek leírása nem módosul, mivel Kb-e terület felhasználás már megtalálható a településen.

b) Településszerkezeti változások:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Változás s.sz.:	HRSZ:	Meglévő ter. felh.	►	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1.	019/48	Má	►	Kb-e	10,1
Összesen:					10,1



településszerkezeti változás tervlapja

c) Biológiai aktivitásérték

A 419/2021.(VII.15.)Korm.rendelet 9. A biológiai aktivitásérték fenntartása fejezet 18.§

(7) A terület eredeti vagy módosítás előtti biológiai aktivitásértékét – a (9) bekezdésben foglalt kivétellel – a 9. melléklet 1. pontjában megadott értékmutatók alkalmazásával kell kiszámítani

78.§

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

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

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

► Mivel a terv újonnan nem jelöl ki beépítésre szánt területet, a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.

d) Területi mérleg

A település területi mérlege az alábbira módosul:

TERÜLETI MÉRLEG :		
Területfelhasználási kategória	Jele:	Területe:
Beépítésre szánt terület (ha):		216,82 ha
falusias lakóterület	Lf	117,57
kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	9,93
ipari gazdasági terület	Gip	82,8
településközpont vegyes	Vt	3,83
különleges - idegenforgalmi	Kid	0,36
különleges - szabadidőközpont	Kszkp	2,27
különleges közmű terület	K-közm	0,06
Beépítésre nem szánt terület:		1022,71 ha
különleges sport terület	Kb-sp	2,35
különleges szennyvíziszap lerakó terület	Kb-szv	40,5
különleges temető terület	Kb-t	1,25
különleges megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló terület	Kb-e	115,8
védelmi erdőterület	Ev	73,41
gazdasági erdőterület	Eg	319,88
zöldterület - közkert	Zkk	2,35
mezőgazdasági terület	M	460,67
közüti és kötöttpályás közlekedési terület	KÖu	5,48
Közigazgatási területe (ha):		1238,5

**Csomád Község Önkormányzatának .../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló
24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Csomád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1.§

Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII.13.) sz. rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 39/A.§ (2) bekezdés a) pontja az alábbira módosul:

„a) a kialakítható telek területe: legalább 10.000 m²”

2.§

Csomád Község Helyi Építési Szabályzatának 1/b. mellékletét képező, „SZT-k 2” jelű Szabályozási tervlap módosítással érintett területének normatartalma helyébe e rendelet mellékletének normatartalma lép.

3.§

E rendelet 2026. -n lép hatályba, és a kihirdetést követő napon hatályát veszti.

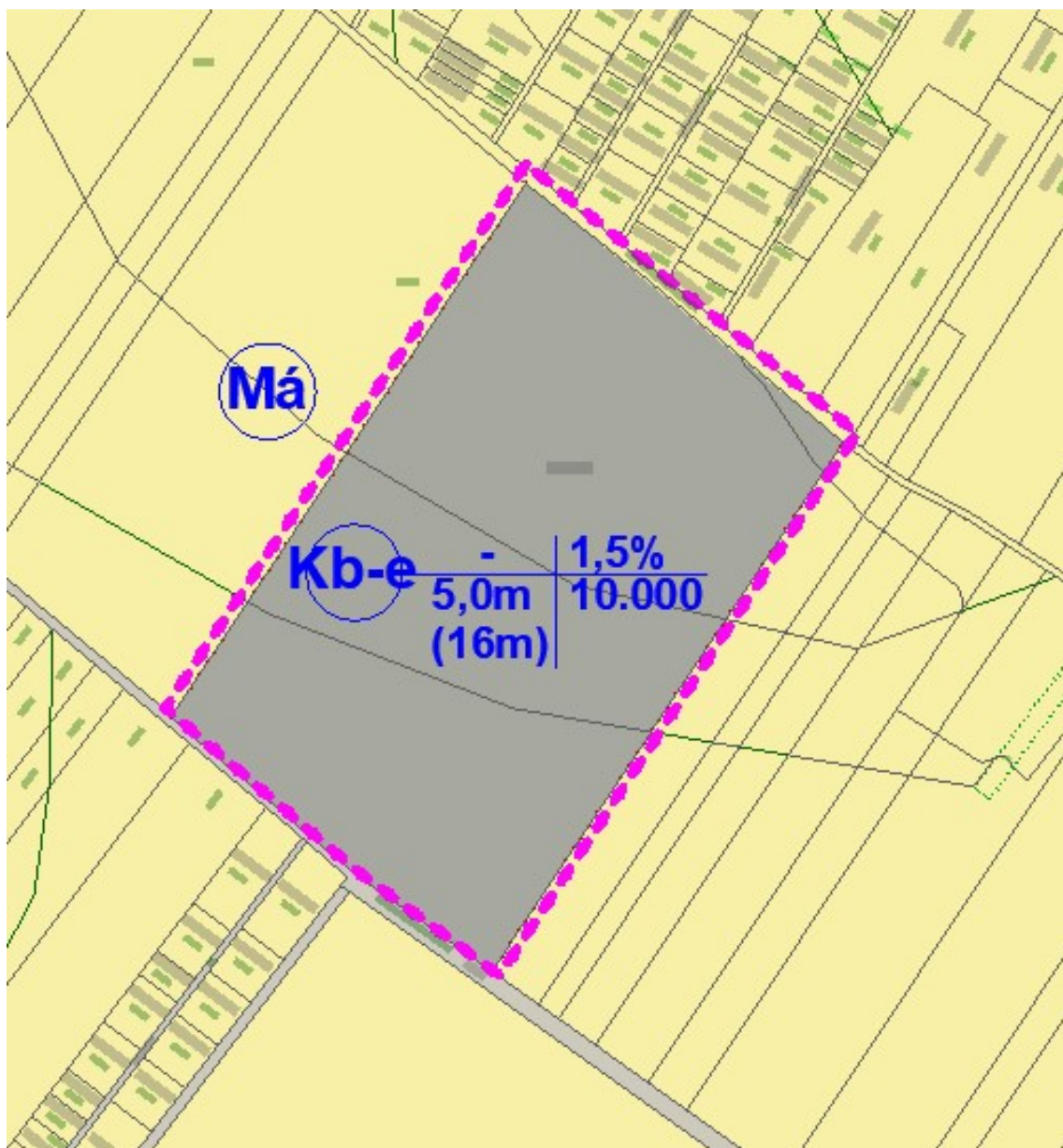
.....
Klement János
Polgármester

.....
Zámodics Péter
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2026.

.....
Zámodics Péter
Jegyző



Tervezési terület

1860/3

Helyrajzi szám

73

Házszám



Telekhatár

Kb-e

**Különleges megújuló
energiaforrások hasznosításának
céljára szolgáló terület övezete**

Má

Általános mezőgazdasági terület övezete