

CSOMÁD

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
2. sz. MÓDOSÍTÁSA
NAPELEMPARKOK LÉTESÍTÉSE CÉLJÁBÓL
(021/59-63, 021/70, 029/16, 019/48 és 044/7 hrsz.)



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

2025. június 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:

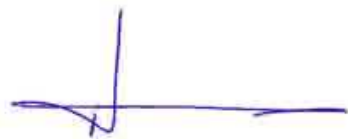
Aláírás:

KÉSZÍTETTE:

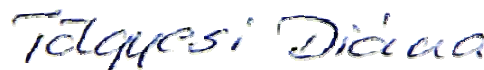
M'Érték Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/A
www.mertek-epitesz.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Mindszenti-Varga Endre
településtervező
okl. építésmérnök
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. építésmérnök

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 igények okán került sor. A Képviselő-testület a területeket az 43/2024.(IX.25.) sz. és a 44/2024.(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 Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. 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, 2025. június 12.

Mindszenti-Varga Endre
településtervező

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

A TERVEZETT BERUHÁZÁSOK BEMUTATÁSA

A **Como Solar Kft.**, mint Beruházó, Csomád külterületén, nyolc ingatlanon, a 021/59-63, 021/70, 029/16, és 044/7 hrsz-ú területeken napelemes kiserőművet kíván létesíteni. A napelemelemes kiserőmű 40 MW-os lesz, két településen létesül, további részegysége még Órbottyánban is lesz.

Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 44/2024.(VIII.9.) Önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy az ingatlanokat „Kb-e” jelű Különleges beépítésre nem szánt területbe kívánja sorolni és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

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

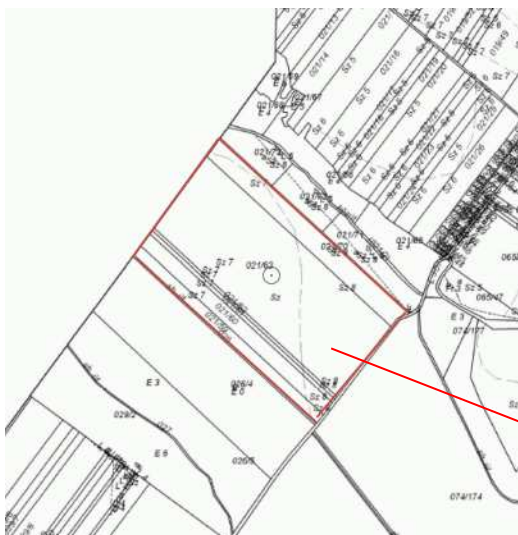
Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 45/2024.(VIII.9.) Önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy az ingatlanokat „Kb-e” jelű Különleges beépítésre nem szánt területbe kívánja sorolni és kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

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

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

A Budapesti Agglomeráció területrendezési tervébe beillesztés érdekében a területrendezési hatósági eljárás és a terület-felhasználási engedély kérelem benyújtásra került.

Az ingatlanok besorolása



1.

A 021/59-63 és a 021/70 helyrajzi számú ingatlanok ingatlan jelenleg 7-8-as minőségi osztályú szántó művelési ágban vannak.

Összes terület 30 ha 8483 m²





2.

029/16 helyrajzi számú ingatlan jelenleg 8-as minőségi osztályú szántó művelési ágban van

Összes terület 16 ha 7092 m²



3.

044/7 helyrajzi számú ingatlan jelenleg 7-es és 8-as minőségi osztályú szántó művelési ágban van

Terület 1 ha 6043 m²



4.

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 TERVEZETT BERUHÁZÁSOK BEMUTATÁSA

A napelemes kiserőművek szolár panelek segítségével a Nap energiáját alakítják át villamos energiává. A fotovoltaikus 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. Hálózati szempontból a kiserőmű tervezése, engedélyeztetése és üzemeltetése az elosztói szabályzat 6/A mellékletének alapján történik. VET illetve építési jogszabályi előírás szerint a tervezett kiserőmű (sajátos létesítmény) építési engedélyköteles.

KÖZLEKEDÉS

1.sz. erőmű (021/59-63 és 021/70 hrsz):

A terület szélén haladó 022 hrsz-ú saját használatú földútról közelíthető meg az erőmű.

2.sz. erőmű (029/16 hrsz):

A 022 hrsz.-ú saját használatú földútról közelíthető meg az erőmű.

3.sz. erőmű (044/7 hrsz):

A terület északi szélén húzódó 060 hrsz.-ú saját használatú földútról közelíthető meg az erőmű.

4.sz. erőmű (019/48 hrsz):

A terület déli szélén futó 020 hrsz-ú saját használatú útról közelíthető meg az erőmű.

A 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 területek Csomád Község nyugati részén találhatók, a községtől É-ra Vácrátót és Órbottyán, D-re pedig Fót közigazgatási területe van.

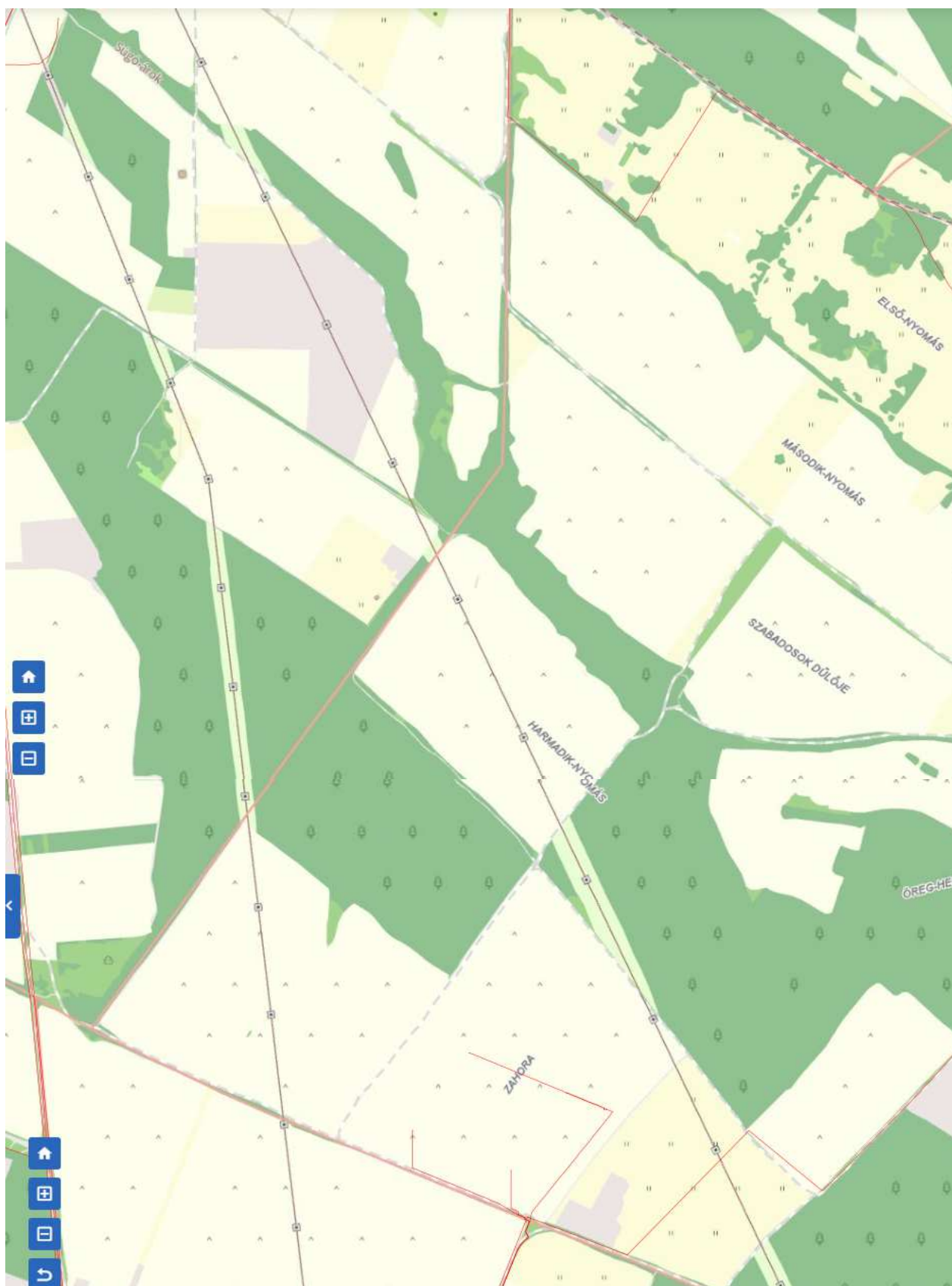


A tervezési terület több ingatlanból áll:

1. Como Solar Kft.:
021/59-63., 021/70,
029/16, és
044/7 hrsz
2. Electron Holding Zrt.:
019/48 hrsz

KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

A villamosenergia-ellátáson kívül a napelemparknak közmű igénye nincsen.



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

A tervezési területek mellett halad a MAVIR Kft. szabadvezetéke, így a tervezési területeken az energia-ellátás a fenti helyszínrajz szerint biztosítható.

1.sz. terület (021/59 - 021/63 és 021/70 hrsz):

A villamosenergia-ellátás a termelői földkábelrel történik.

A tervezési terület 1-es számú erőmű számára kijelölt részét érinti a MAVIR Zrt. üzemeltetésében lévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték és annak biztonsági övezete. Az Albertirsa–Göd 400 kV-os kétrendszerű távvezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 28-28 méter távolságokra lévő függőleges síkokig terjed.

2.sz. terület (029/16 hrsz):

A tervezési terület 2-es számú erőmű számára kijelölt részét érinti a MAVIR Zrt. üzemeltetésében lévő 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték és annak biztonsági övezete. A Göd Zugló 220 kV-os kétrendszerű távvezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 28-28 méter távolságokra lévő függőleges síkokig terjed.

3.sz. terület (044/7 hrsz):

A tervezési terület 3-as számú erőmű számára kijelölt részét érinti a Dunakeszi alállomás 20 kV-os fennálló vezeték és annak biztonsági övezete és a Albertirsa–Göd 400 kV-os fennálló vezeték javára is vezetékJog van bejegyezve.

Az Albertirsa–Göd 400 kV-os kétrendszerű távvezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 28-28 méter távolságokra lévő függőleges síkokig terjed.

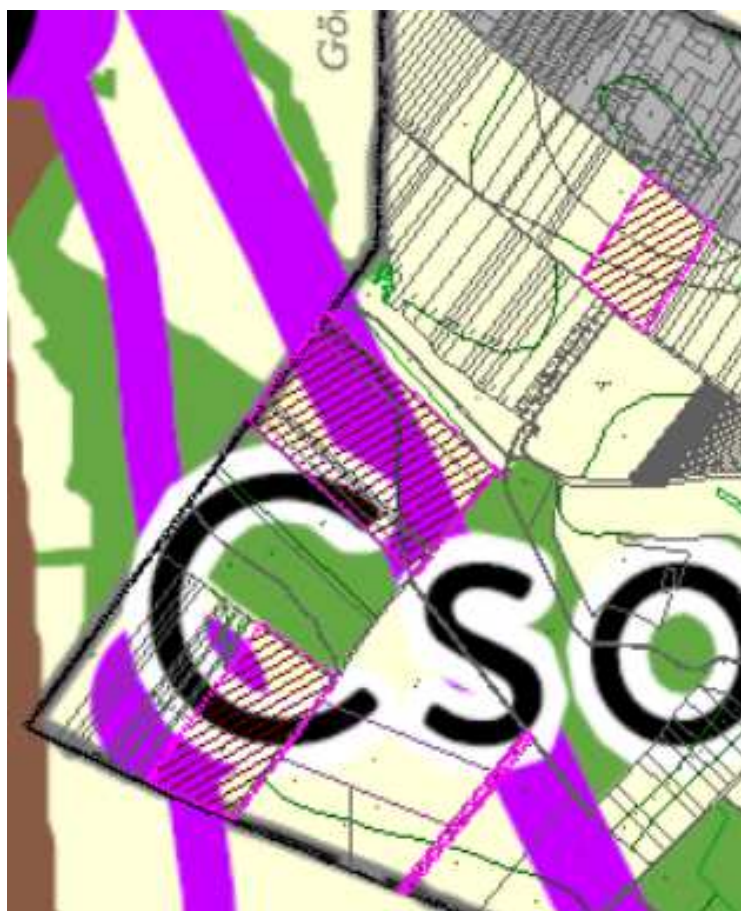
4.sz. terület (019/48 hrsz):

A területre nincs vezetékJog bejegyezve.

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

Közlekedési 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 területek az OTTr szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** részei.

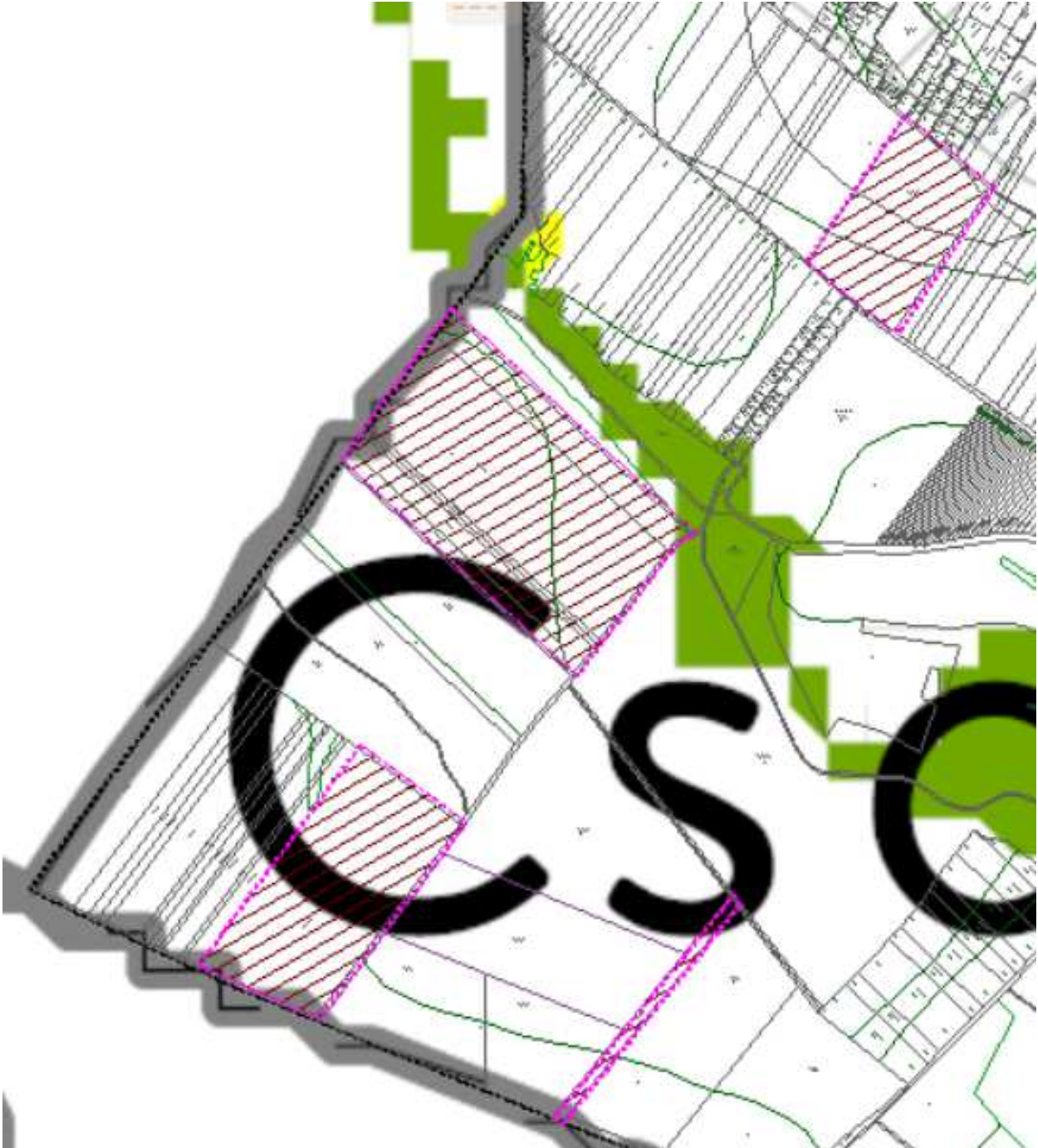
11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

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 a az „E” jel: „5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű”.

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)

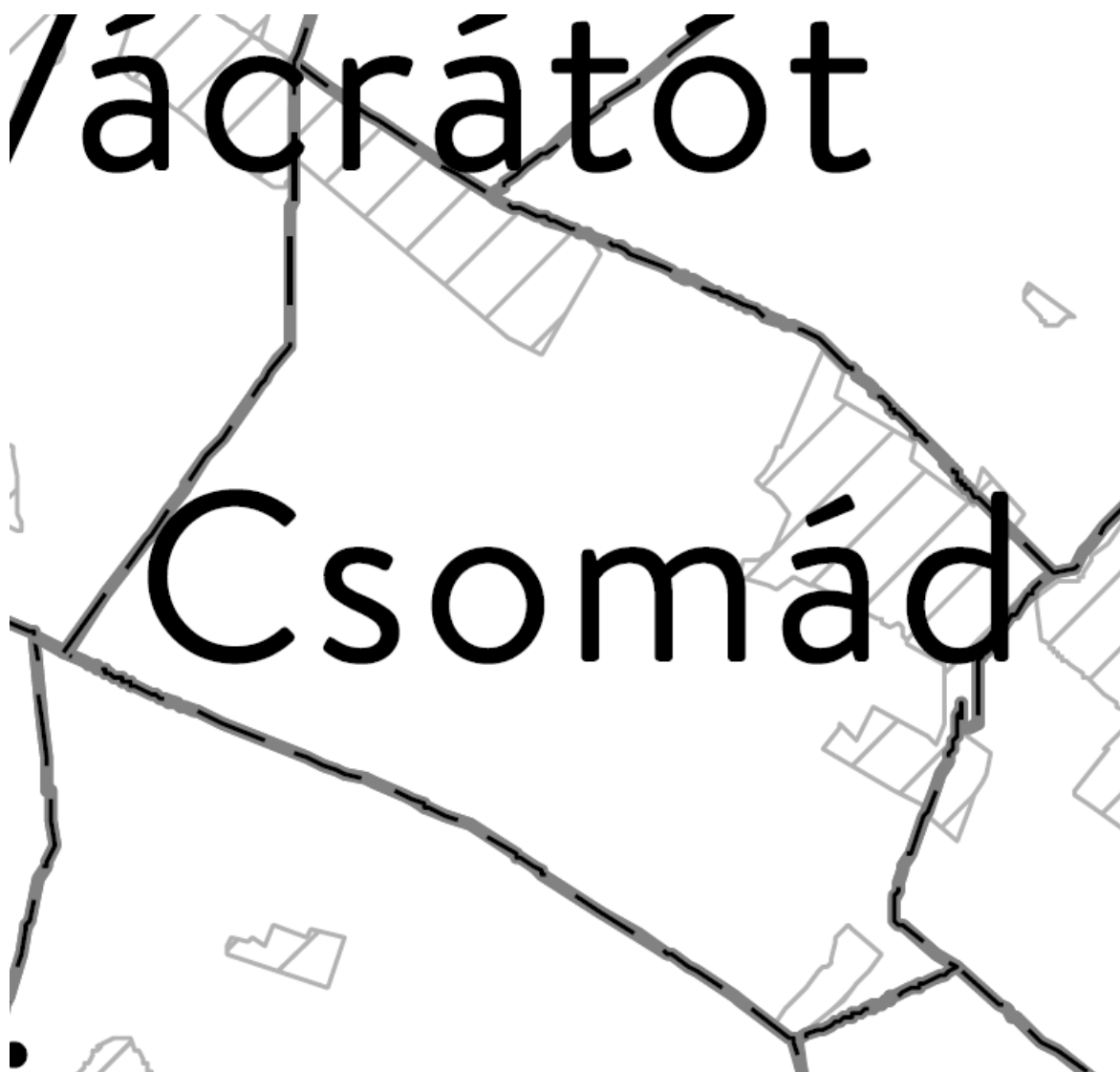


- ▶ A tervezési területek nem esnek az ökológiai hálózat magterületének övezetébe.
- ▶ Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete nem érinti
- ▶ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érinti

	Ökológiai hálózat magterületének övezete
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

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

5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (OTrT 1. melléklet)



► Csomád nem érintett kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetével.

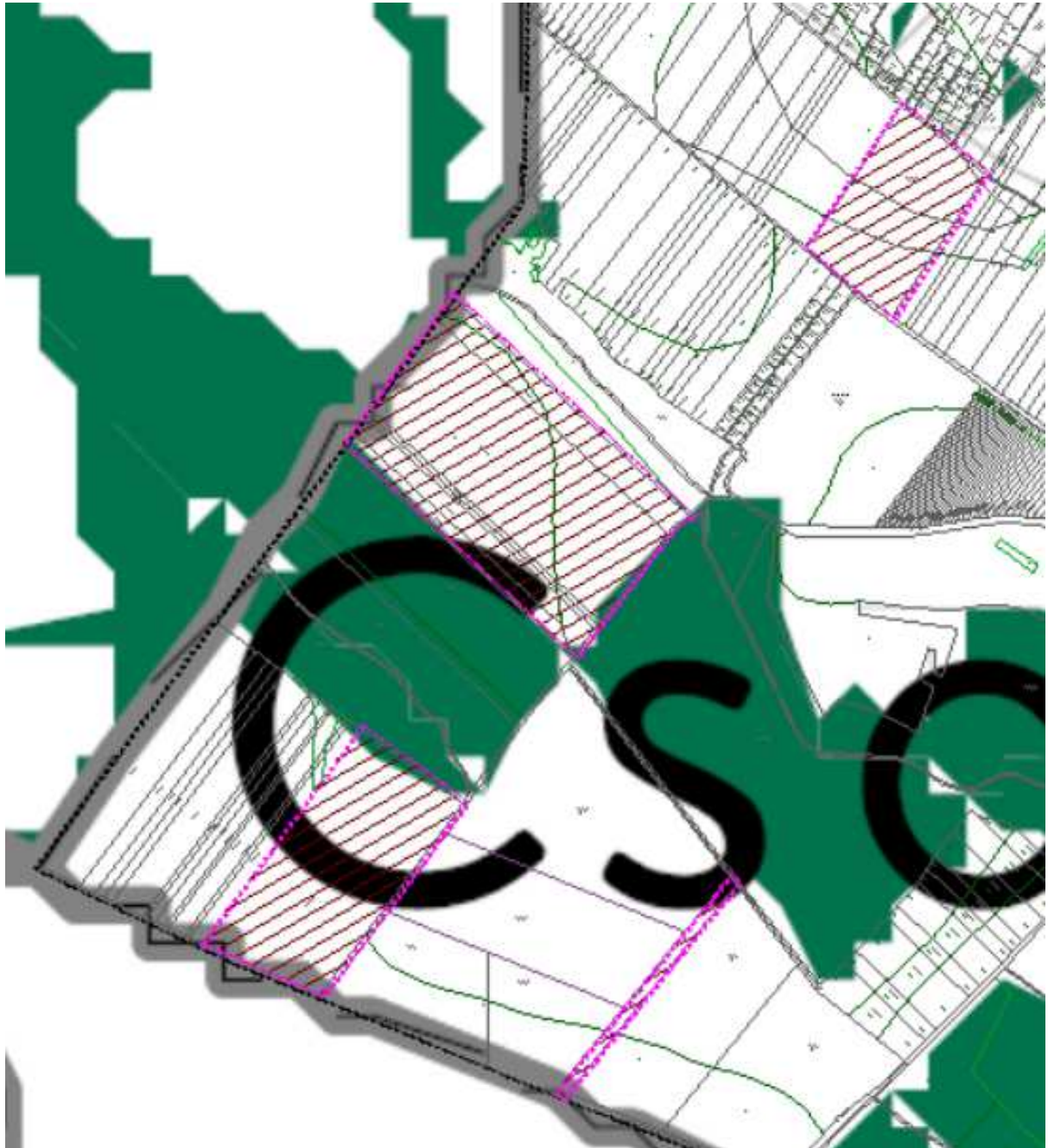


Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

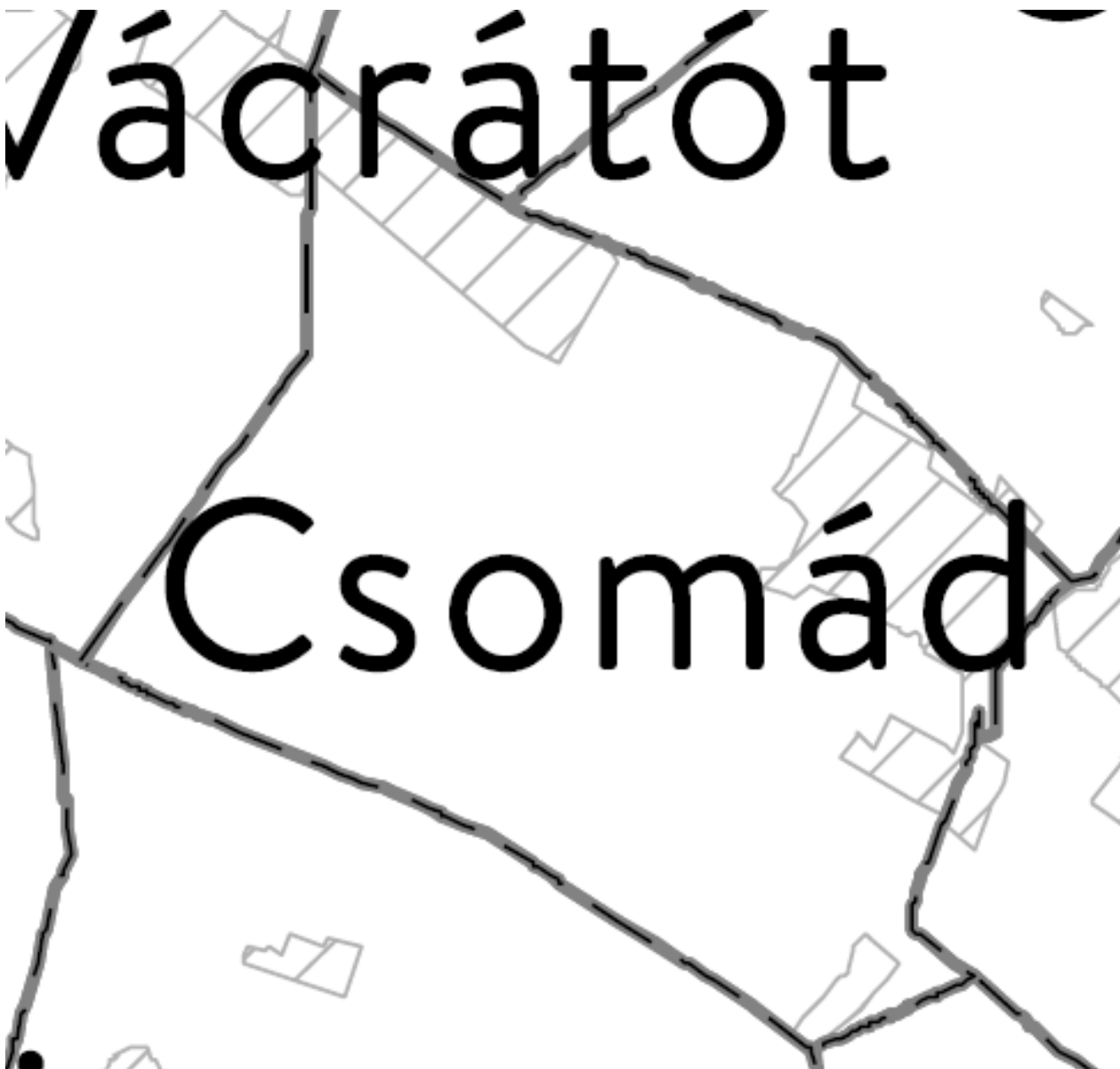


Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

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



► A tervezési területek nem esnek az erdők övezetébe.

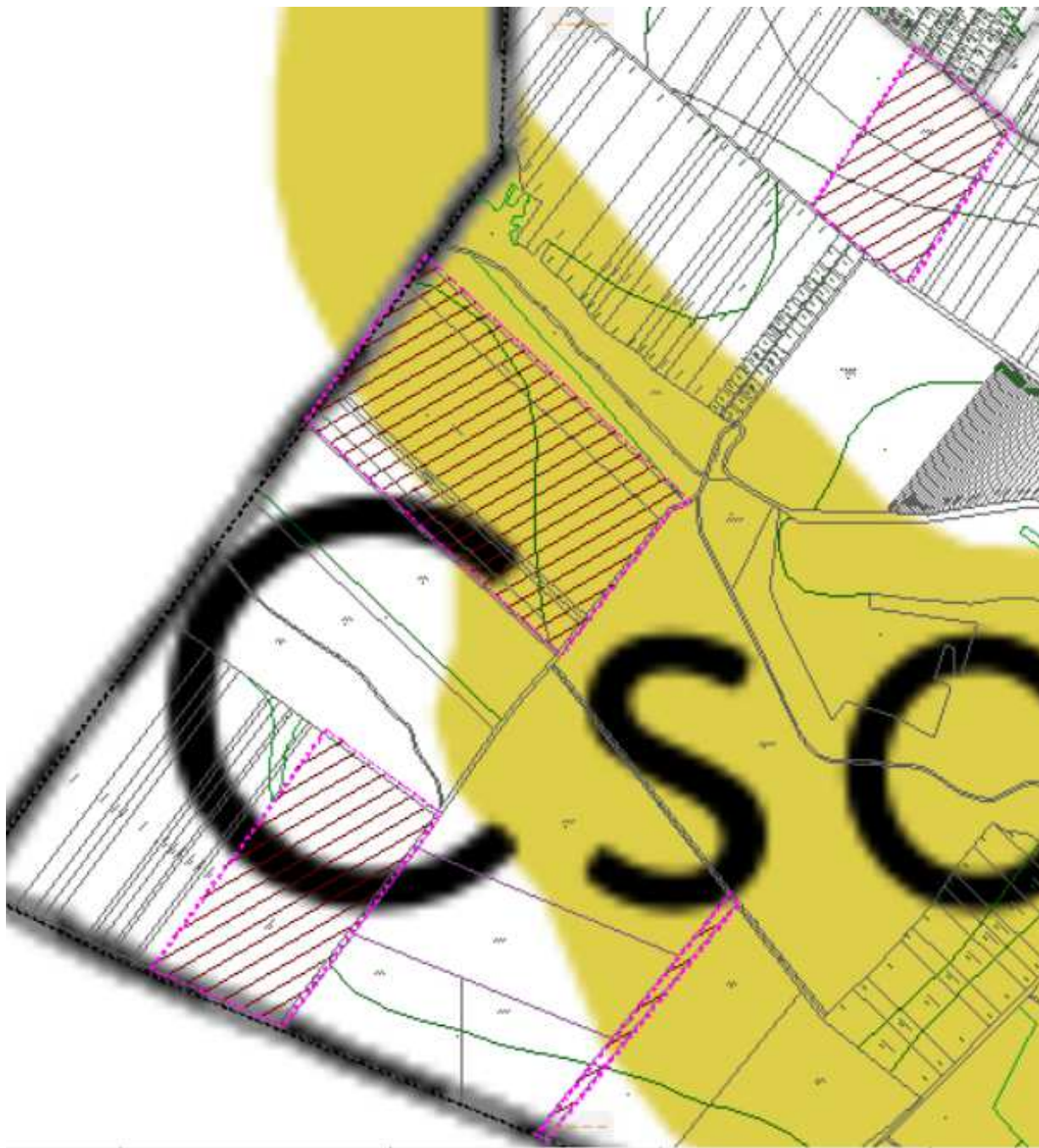


► *Csomád nem érintett erdőtelepítésre javasolt terület övezetével.*



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

8. Tájképvédelmi terület övezete (OTrT 3. melléklete)



Tájképvédelmi terület övezete

► A 044/7, a 021/59-63 és a 021/70 hrsz-ú ingatlanok részben vagy teljes egészében a tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetbe esnek.

4.§ (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

► Az övezet területe különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosításra szolgáló területbe tartozik, ahol a – legfeljebb 2,5 méter magas – napelemeken kívül mindössze kompakt kivitelű, betonházas transzformátorállomások, és BHTR-állomások kerülnek elhelyezésre, illetve 1-1 db kompenzálóállomás és 1-1 db kapcsolóállomás. Az épületek tájba illesztésének szabályait a hatályban lévő településképi rendelet határozza meg.

► Az övezetben bányászati tevékenységet engedélyező területfelhasználást nem jelöl a terv.

► Az erőművek külső telekhatárai mentén javasolt erdősávot kialakítani.

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



Vízminőség-védelmi terület övezete

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

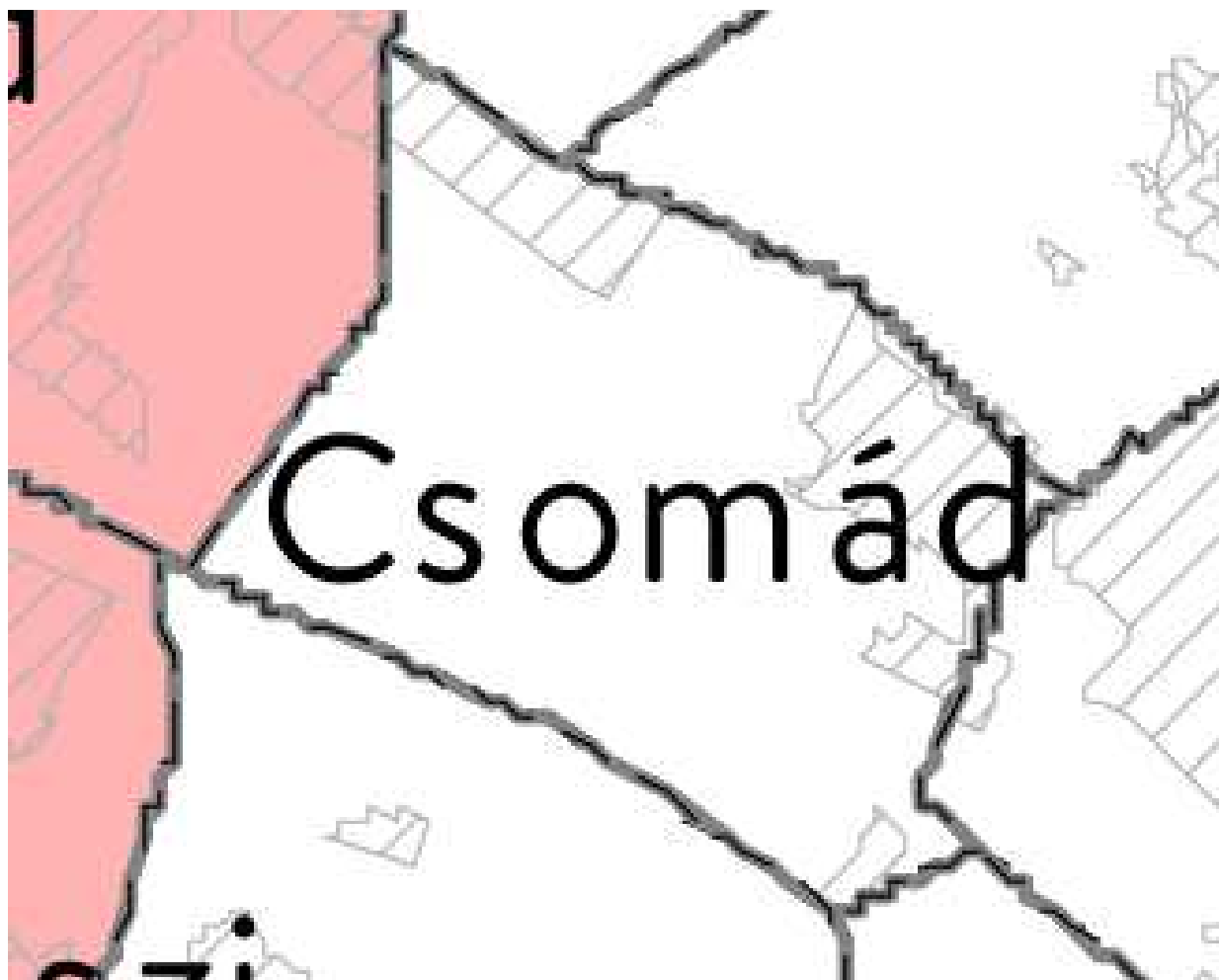
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(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 ¾. melléklete)



-  Világörökségi területek által érintett települések
-  Világörökségi várományos területek által érintett települések
-  Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

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

11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (OTrT 365. melléklet):

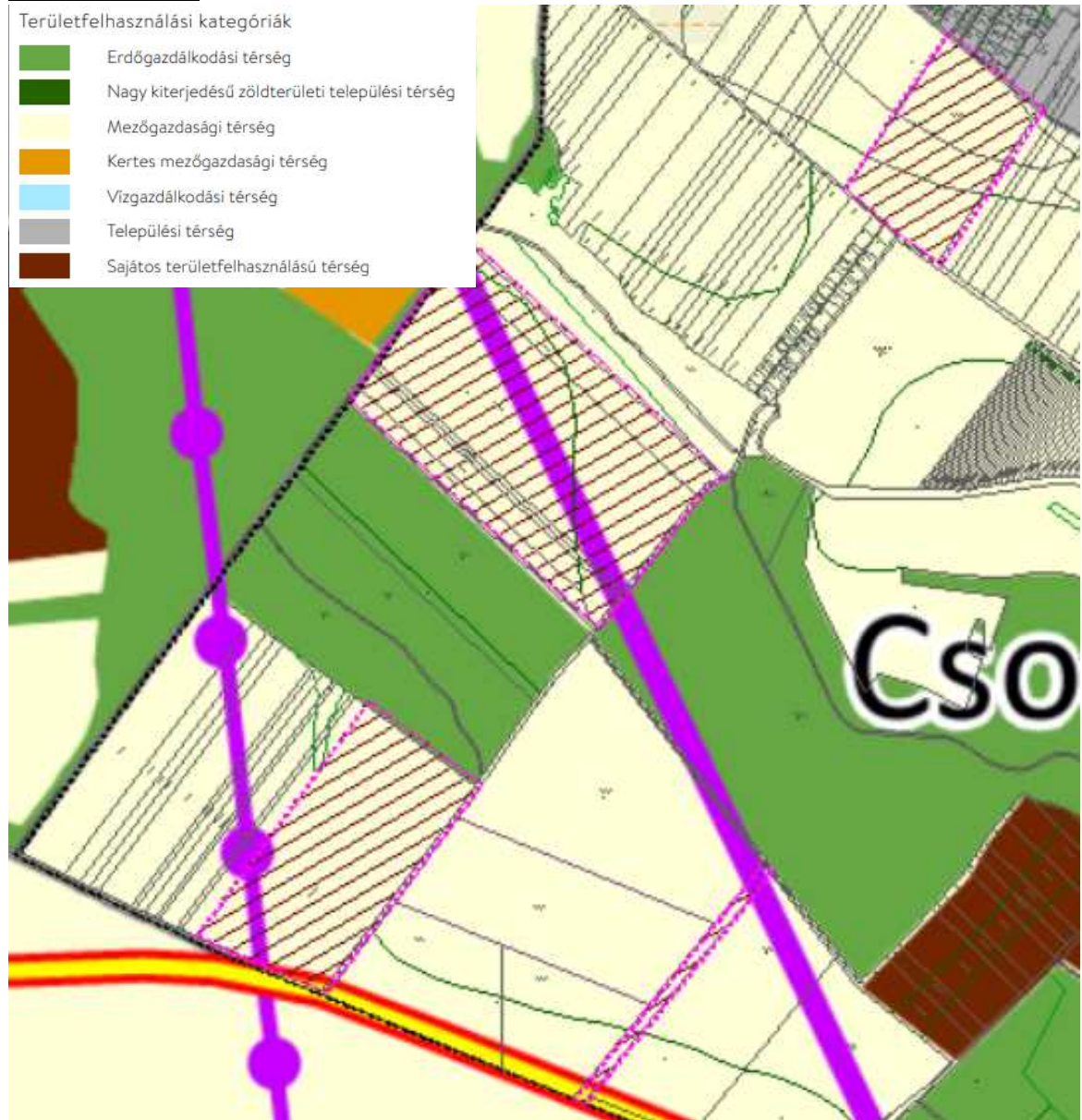


Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

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

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv

Szerkezeti Terv



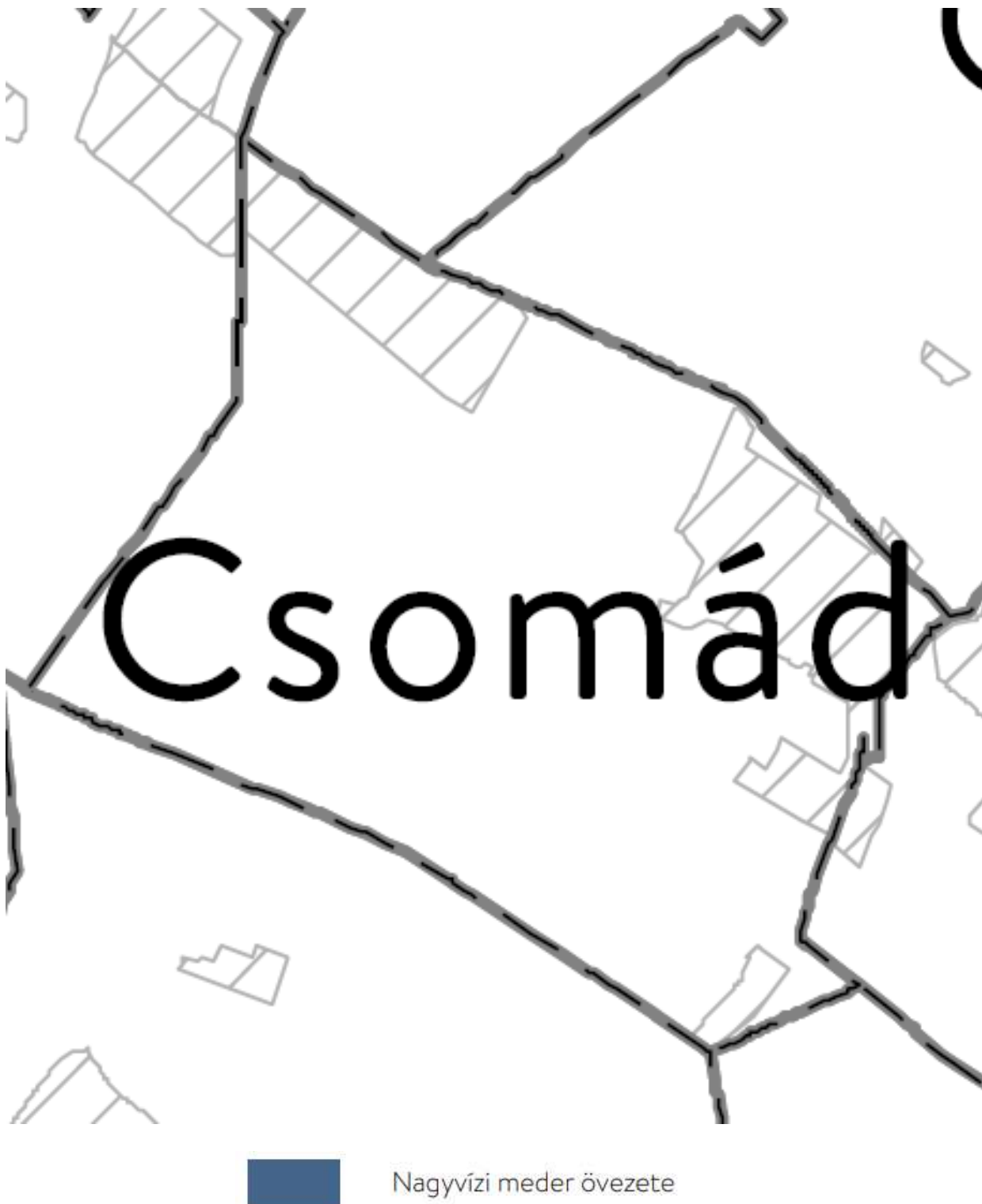
Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- ☐ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Ⓜ 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)
- - - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
- - - Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)

zlekedési 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
- - - Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)

12. Nagyvízi meder övezete (OTrT 5. melléklete)



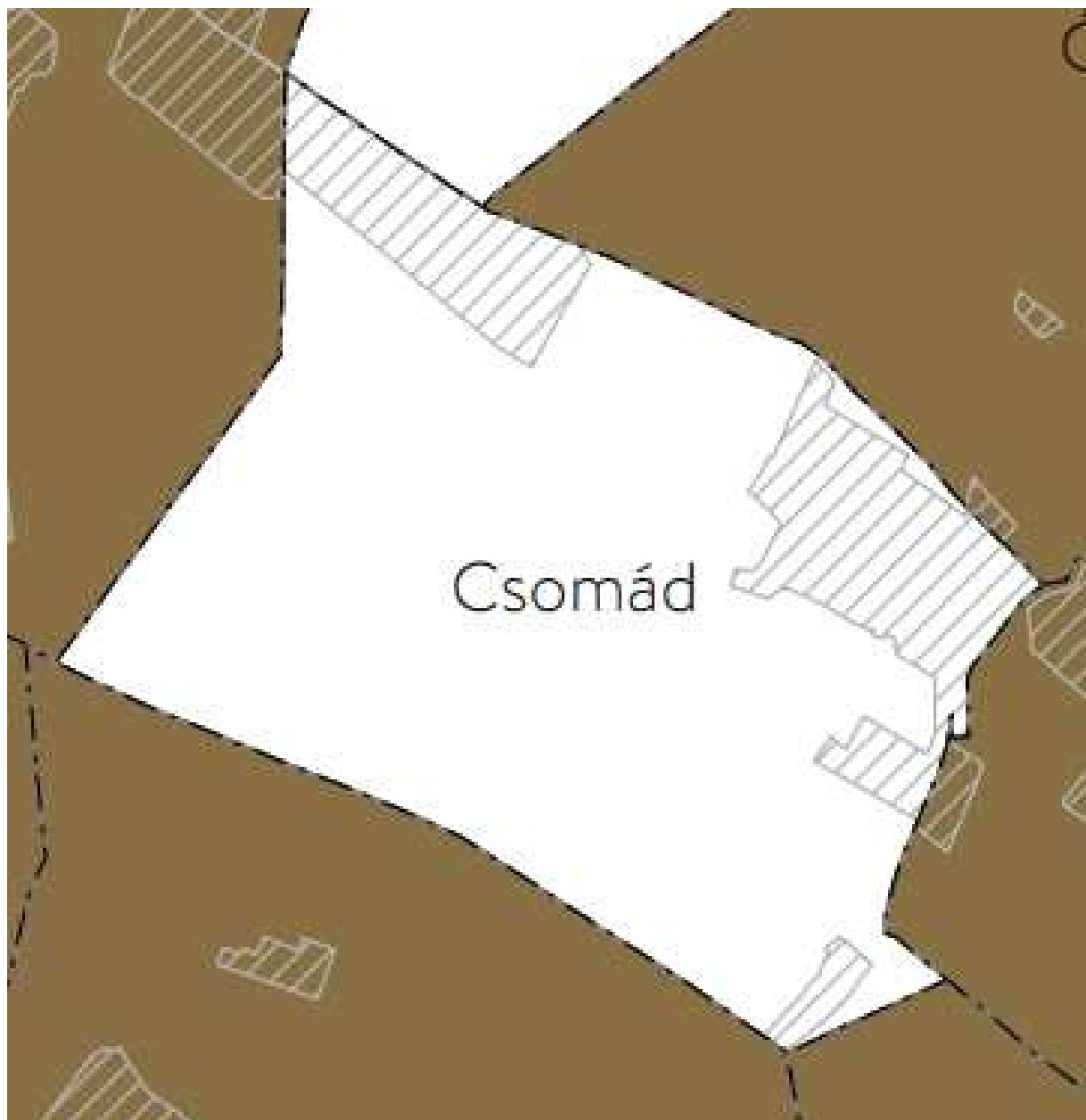
► Nagyvízi meder övezete nem érinti Csomád község területét, tehát a tervezési területeket sem.



VTT-tározók övezete

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

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



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

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

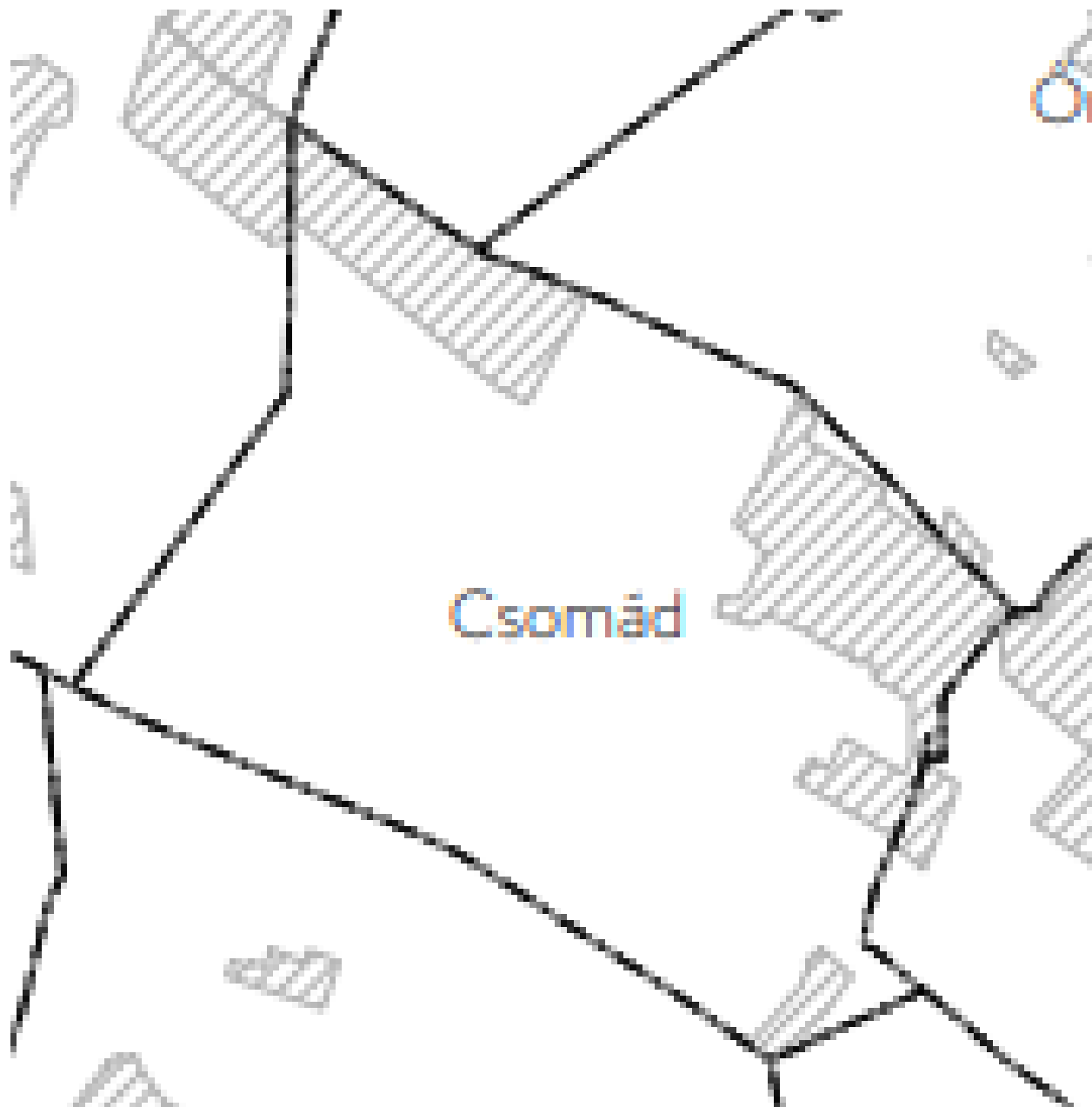
15. Rendszeresen belvízjárta terület övezete (BaTrT 8. melléklete)



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

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

16. Földtani veszélyforrás terület övezete



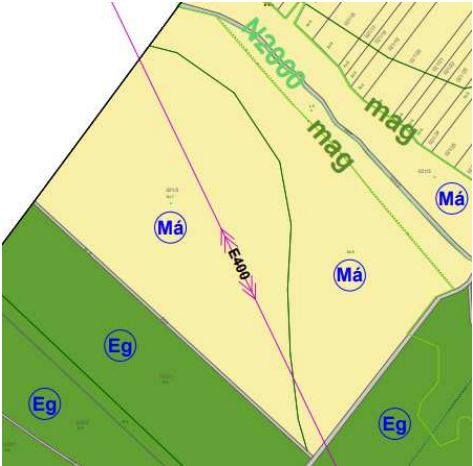
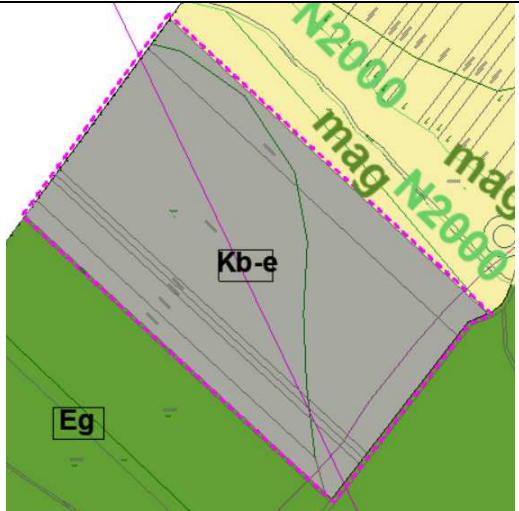
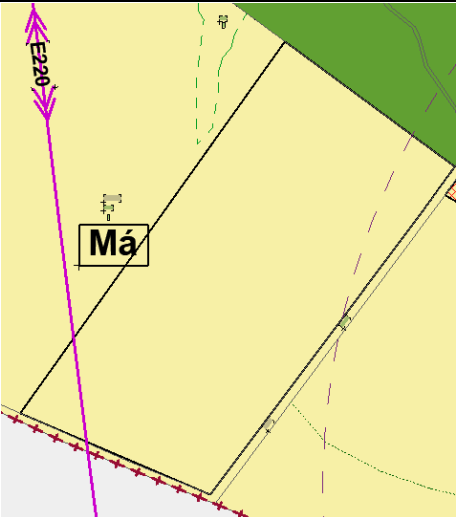
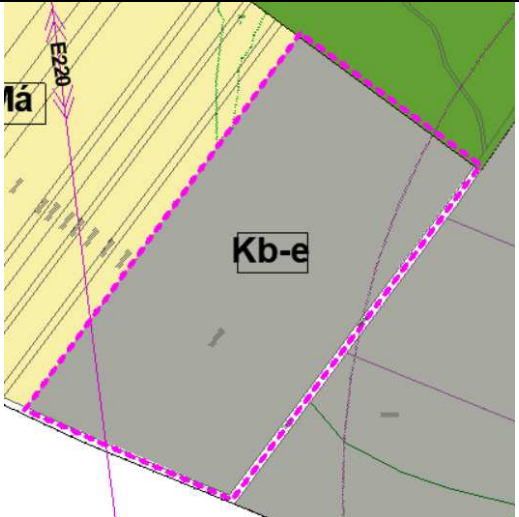
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

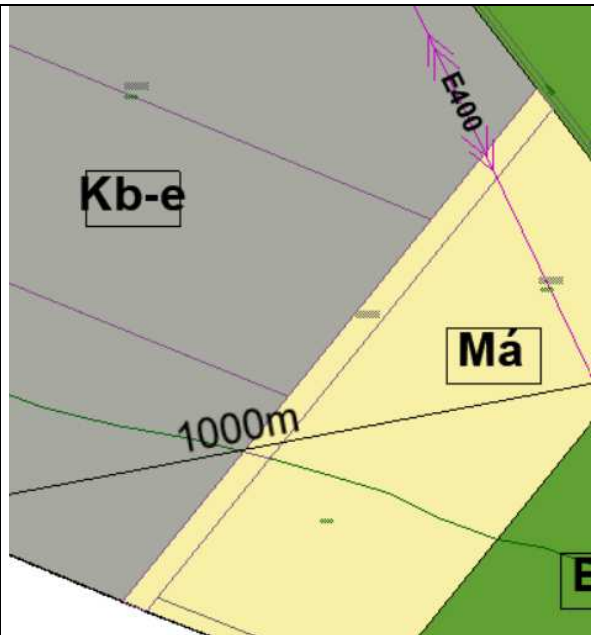
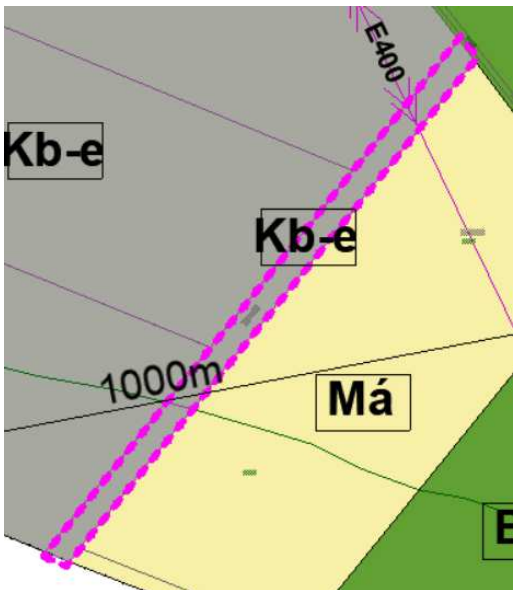
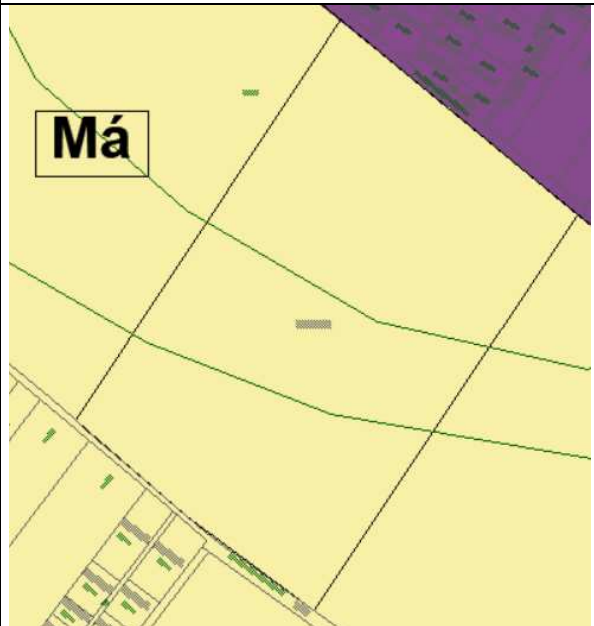
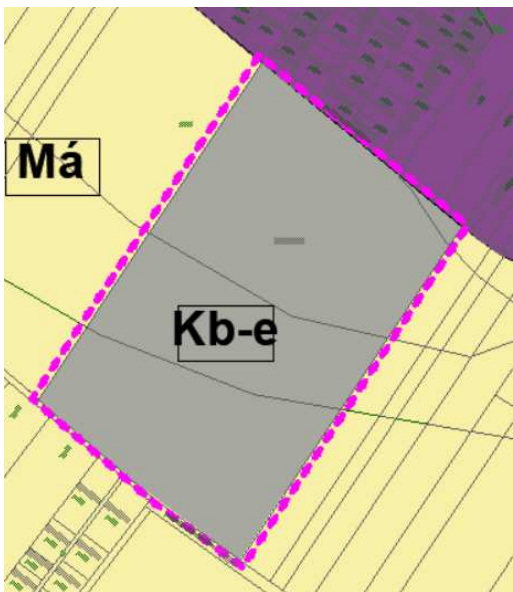
► **Földtani veszélyforrás terület övezetébe nem tartozik Csomád, tehát a tervezési területeket sem érinti.**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Vált. s.sz.:	HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.		Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1.	021/59-63 és 021/70	Má	►	Kb-e	30,85 ha
Csomád nyugati részén, a gödi határnál lévő általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület kialakítása.					
		►			
2.	029/16	Má	►	Kb-e	16,7 ha
Csomád déli részén, a fóti határnál lévő általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület kialakítása.					
		►			
3.	044/7	Má	►	Kb-e	1,6 ha
Csomád délnyugati részén lévő általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület kialakítása.					

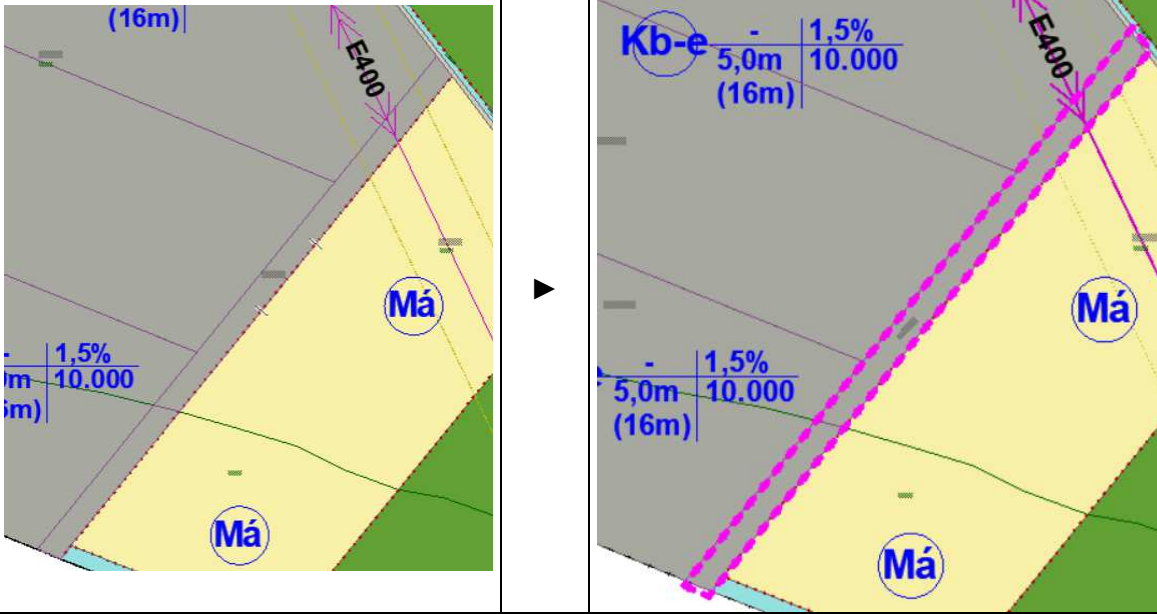
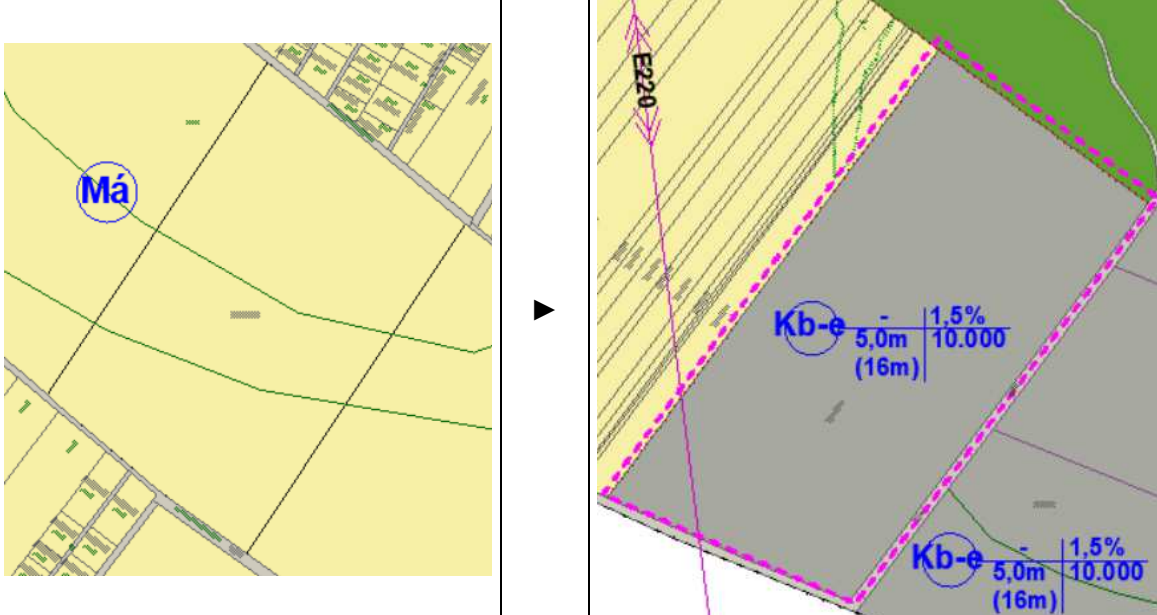
			►		
4.	019/48	Má	►	Kb-e	10,1 ha
Csomád délnyugati részén lévő általános mezőgazdasági területen különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terület kialakítása.					
			►		

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

Az egyes területekre vonatkozó szabályozás-módosítást az alábbi táblázat tartalmazza.

S.sz.	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSOK	
1.	Az övezeti átsorolás miatt a „Kb-e” jelű övezet telkeinek beépíthetősége a korábbi „Má” övezetéhez képest 3%-ról 1,5%-ra csökken , a korábbi 5,5 m-es épületmagassága lecsökken 5,0 m-re .	
021/59 - 63 és 021/70		
2.	Az övezeti átsorolás miatt a „Kb-e” jelű övezet telkeinek beépíthetősége a korábbi „Má” övezetéhez képest 3%-ról 1,5%-ra csökken , a korábbi 5,5 m-es épületmagassága csökken 5,0 m-re .	
029/16		

3.	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.
044/7	
4.	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.
019/48	

A tervezési terület 1-es, 2-es és 3-as számú erőmű számára kijelölt terület részét érinti a MAVIR Zrt. üzemeltetésében lévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték és annak biztonsági övezete.

Az Albertirsa–Göd 400 kV-os kétrendszerű távvezeték biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 28-28 méter távolságokra lévő függőleges síkokig terjed. Az alkalmazott oszloptípus esetében ez egy jelentős, 2x41,8 méter széles sávot jelent, amelyben a területhasznosítás korlátozott.

A biztonsági övezetben tiltott és korlátozás alá eső tevékenységeket részletesen a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet tartalmazza.

A biztonsági övezetben csak a MAVIR Zrt. előzetes hozzájárulásával végezhetőek az építmények építési munkái.

A nagyfeszültségű hálózat tartószerkezetén üzemel továbbá hírközlési optikai hálózat is, amely a MVM NET Zrt. üzemeltetésében van.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

1.sz. erőmű (021/59-63 és 021/70 hrsz):

A Csomád-Fót határán haladó földútról közelíthető meg a terület.

Javasolt a földút stabilizálása

2.sz. erőmű (029/16 hrsz):

A 022.hrsz.-ú saját használatú földútról közelíthető meg az erőmű.

Javasolt a földút stabilizálása

3.sz. erőmű (044/7 hrsz):

A 022.hrsz.-ú saját használatú földútról közelíthető meg az erőmű.

Javasolt a földút stabilizálása

4.sz. erőmű (019/48 hrsz):

A terület északi 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. Lévén, hogy a létesítés külterületi mezőgazdasági területek bevonásával történik, az ellátásnak területi, térbeli akadálya vélhetően nem lesz.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A projekt megvalósulásához szükséges, hogy a jelenleg szántó besorolású ingatlanok 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 mekkor 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 visszállítható 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. Fák kivágásával nem kell számolni.

Tájképvédelmi célból javasolt az erőművek 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 magassága 4,5 m.

ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK

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

MŰTÁRGYAK

Külterületen átjáró torony építése megengedett.

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, tégl 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



- Külterület
- Történeti településrész
- Zárt sorú beépítésű terület
- Átalakuló új településrész
- Lestyina

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



Mezőgazdasági térség

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;

Agglom. Szerkezeti terv:	Tv-ben (ha):	Hatályos TSZT megfelelése	Összes eltérés a jelen módosítással együtt (ha):	Egyezés mértéke (%):	Megfelelés:
Mezőgazdasági térség	598,34	492,67 ha 92,2%	105,67	82,34 % > 75%	MEGFELELŐ

► Az előírt eltérési lehetőség mértékének a terv megfelel.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Csomád Község Önkormányzatának .../2025. (.....) 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 területeken.

Mellékletek:

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

Kelt: Csomád, 2025. napján

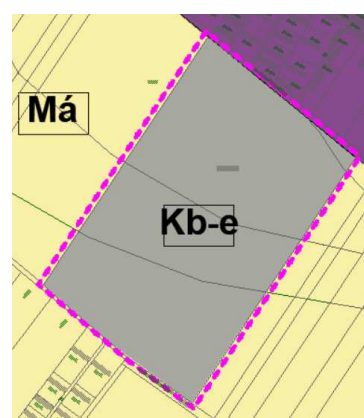
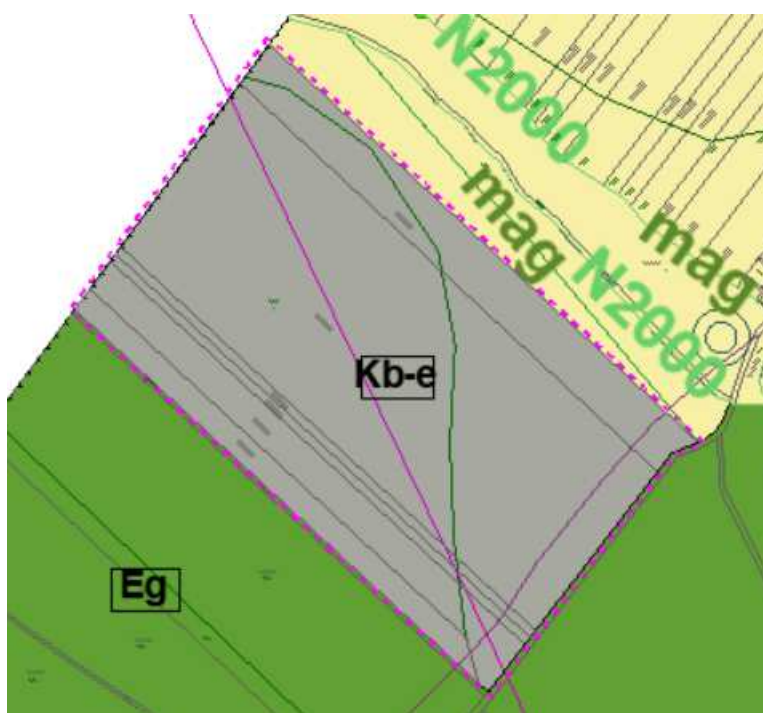
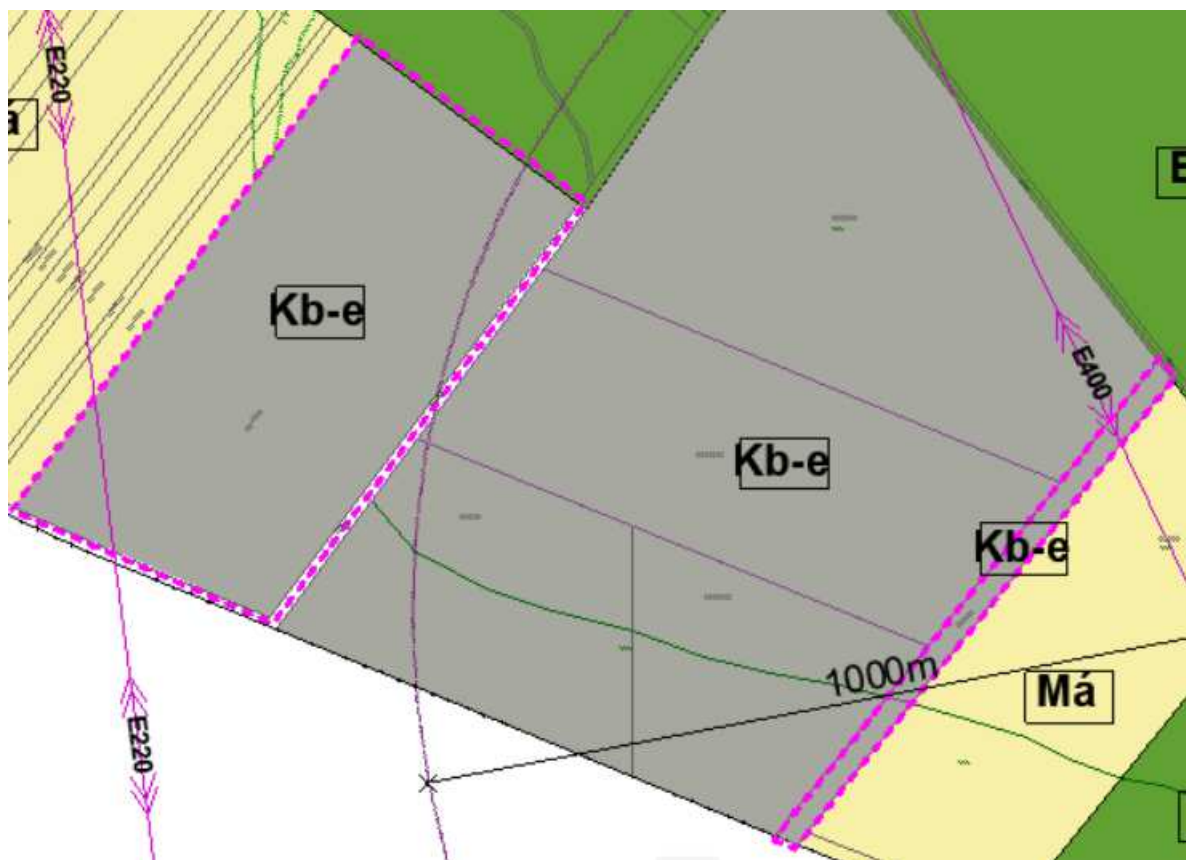
Felelős: Klement János polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Klement János
Polgármester

.....
Zámodics Péter
Jegyző

1. melléklet: TSZT-2m Módosított településszerkezeti terv a tervezési területeken



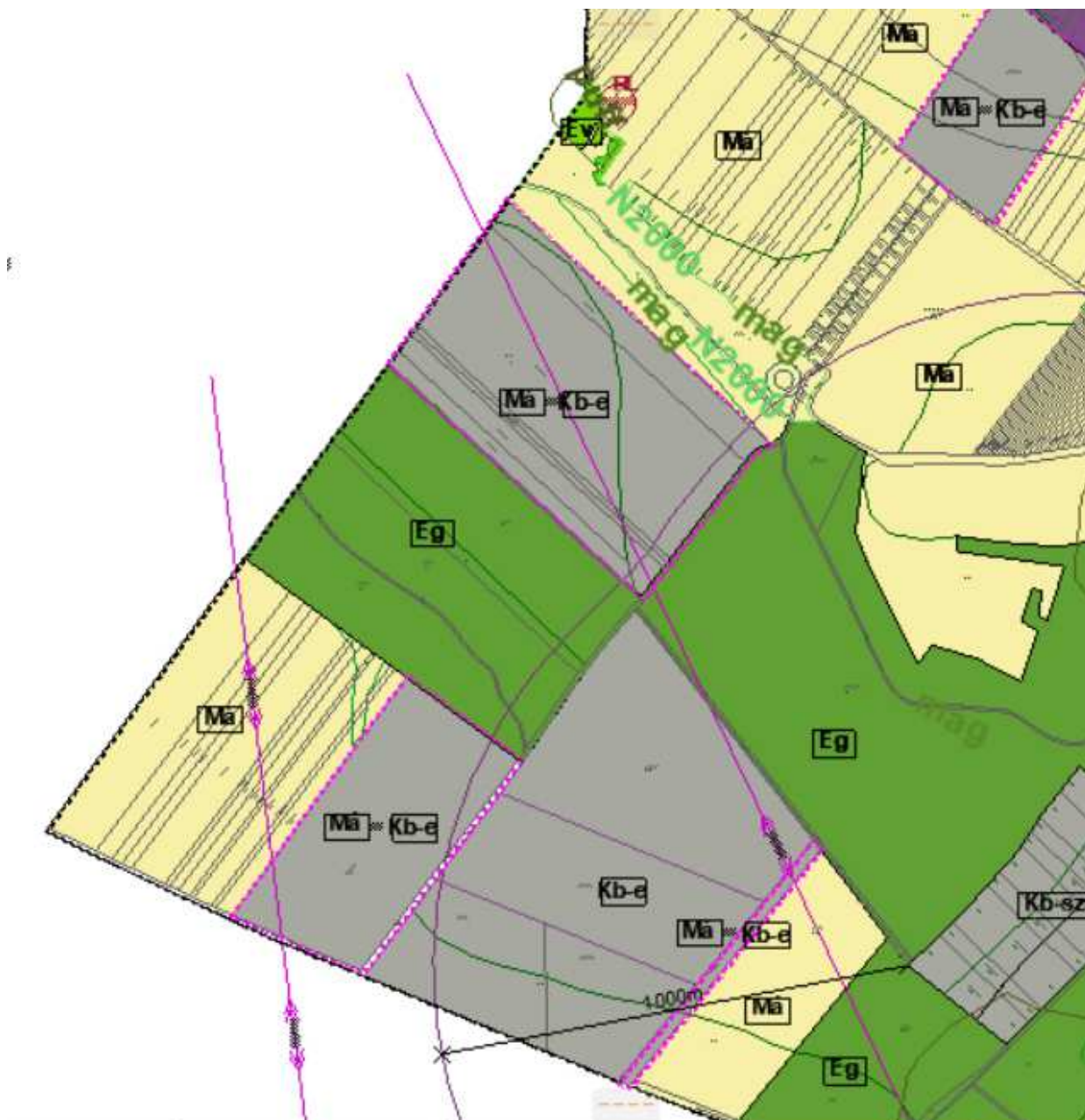
2 melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

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/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	►	Új ter. felh.	Területnagyság (ha):
1.	021/59-63, 021/70	Má	►	Kb-e	30,85
2.	029/16	Má	►	Kb-e	16,7
3.	044/7	Má	►	Kb-e	1,6
4.	019/48	Má	►	Kb-e	10,1
Összesen					59,2



településszerkezeti változások 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	105,7
védelmi erdőterület	Ev	73,41
gazdasági erdőterület	Eg	319,88
zöldterület - közkert	Zkk	2,35
mezőgazdasági terület	M	470,77
közúti és kötőtpályás közlekedési terület	KÖu	5,48
Közigazgatási területe (ha):		1238,5

**Csomád Község Önkormányzatának .../2025. (.....) 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 2025. -n lép hatályba, és a kihirdetést követő napon hatályát veszti.

.....
Klement János
Polgármester

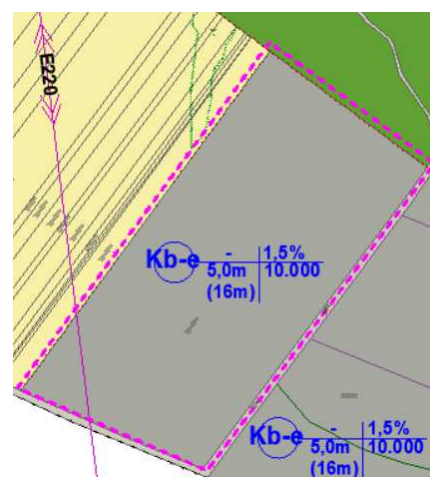
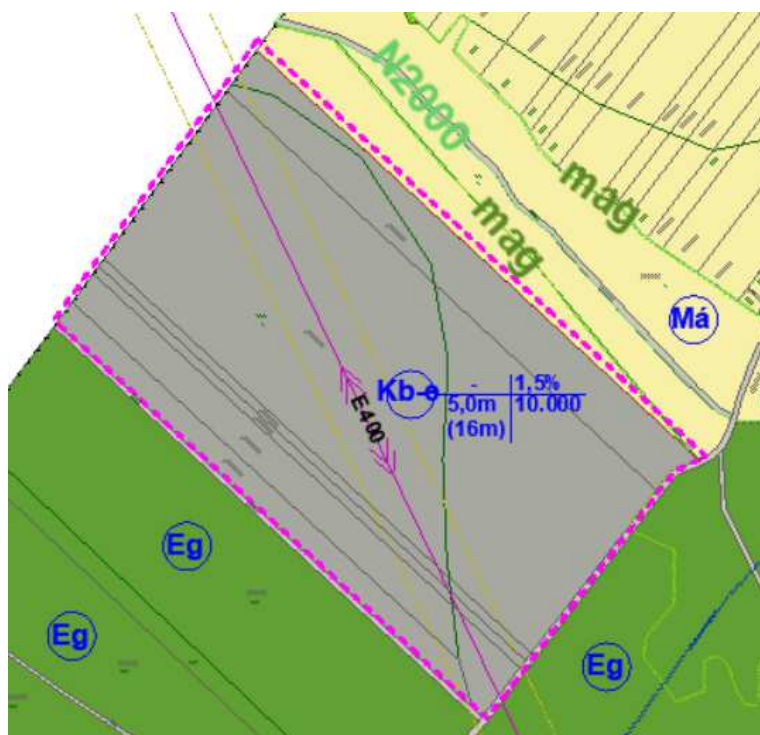
.....
Zámodics Péter
Jegyző

Záradék:

Kihirdetve: 2025.

.....
Zámodics Péter
Jegyző

Melléklet: Módosított Szabályozási terv



	Tervezési terület
1860/3	Helyrajzi szám
73	Házzszám
	Telekhatár
	Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete
	Általános mezőgazdasági terület övezete