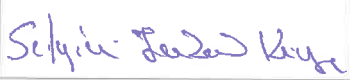


Előterjesztés száma: **43/2026.**

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2026. június 15. napján tartandó ülésére

|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Előterjesztés tárgya:</b>                                                                                                                             | <b>Döntés a Településszerkezeti Terv módosításáról módosításának elfogadásáról a 019/48 hrsz alatti ingatlanon napelemes kiserőmű létesítése céljából és rendeletalkotás Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosításáról</b> |                                                                                       |
| <b>Előterjesztő:</b>                                                                                                                                     | Klement János<br>polgármester                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| <b>Törvényességért felelős:</b>                                                                                                                          | Zámodics Péter<br>jegyző                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| <b>Készítette:</b>                                                                                                                                       | Silyéné Jakab Kinga<br>műszaki ügyintéző                                                                                                                                                                                                                                               |    |
| <b>Szakmai szempontból ellenőrizte:</b>                                                                                                                  | Dóráné dr. Kuzmann Katinka<br>aljegyző                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
| <b>Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:</b>                                                                                                      | Mihályi András<br>pénzügyi szakreferens                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <b>Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:</b>                                                                                                      | dr. Komlós Csaba<br>törvényességi referens                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>Tárgyalja:</b>                                                                                                                                        | GÜB                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
| <b>Egyeztetve, tájékoztatva:</b>                                                                                                                         | Mindszenti-Varga Endre településtervező                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
| <b>Javasolt meghívott:</b>                                                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
| <b>A határozati javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b><br><br><b>A rendeletalkotási javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:</b> | a.) <u>egyszerű szavazattöbbség</u><br>b.) minősített szavazattöbbség                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
|                                                                                                                                                          | a) egyszerű szavazattöbbség<br>b) <u>minősített szavazattöbbség</u>                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
| <b>Az előterjesztés zárt kezelését kérjük</b>                                                                                                            | a.) igen<br>b.) <u>nem</u>                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

### **I. Előzmények:**

Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 84/2017. (XII.11.) önkormányzati határozattal jóváhagyta Csomád Község Településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSzT). A TSzT 2017. december 11-én kihirdetésre került.

Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendeletben megállapította a község teljes közigazgatási területére érvényes Helyi Építési Szabályzatot és a szabályzat mellékletét képező Szabályozási Tervet (továbbiakban: HÉSZ és SzT). A HÉSZ 2017. december 13-án kihirdetésre került.

### **II. A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:**

A Tisztelt Képviselő-testület a 45/2024. (IX.25.) Önkormányzati határozatával döntött arról, hogy a Csomád, 019/48 hrsz-ú területet a településrendezési eszközökben „Általános Mezőgazdasági” területből Kb-e „Különleges beépítésre szánt” területbe kívánja sorolni, ezzel a megújuló energiaforrások használata céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont szerinti tervmódosítás véleményezése egyszerűsített eljárás szerint zajlott le.

A környezet védelméért felelős szervek véleménye alapján a 019/48 hrsz-ú ingatlanra környezeti vizsgálat készítése nem vált szükségessé, ezért az eljárást a Képviselő-testület a 45/2025. (VIII.07.) sz. önkormányzati határozatával lezárta.

A lebonyolított partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett. A helyi partnerségi egyeztetést és véleményezési szakaszt a Képviselő-testület a 22/2026. (III.16.) sz. önkormányzati határozatával lezárta.

A partnerségi egyeztetés lezárását követően az egyeztető tárgyaláson elhangzott módosítási javaslatokra tekintettel az átdolgozott terveket záróvéleményre az állami főépítésznek az E-TÉR felületen és hivatali kapun keresztül megküldtük.

Fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek a 019/48 hrsz-ú ingatlant „Általános Mezőgazdasági” övezetből „Különleges beépítésre szánt” Kb-e/1 területbe sorolni, valamint a területére készült HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási tervmódosítás jóváhagyását, továbbá a területre vonatkozó TSzT módosítását.

### **III. Határozati javaslat:**

#### **.../2026.(VI.15.) KT-határozat**

1. Csomád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontja, a 225. § (8) bekezdés 1. pontja, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján úgy dönt, hogy:

- a 84/2017 (XII. 11.) számú Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti tervét a módosítással érintett tervezési terület vonatkozásában a határozat 1. melléklete szerint módosítja és elfogadja a TSZT-2m sz. rajzszámú Településszerkezeti Terv fedvénytervet;

- a 84/2017 (XII. 11.) számú Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv 2. számú melléklet normatartalmát a határozat 2. számú melléklete szerinti normatartalom szerint módosítja és elfogadja;

2. Csomád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontja, a 225. § (8) bekezdés 1. pontja, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján úgy dönt, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során a jelen határozat 1. pont első francia bekezdésében megállapított Településszerkezeti Terv módosítás fedvényterven foglaltak jelen határozat elfogadását követő napon lépnek hatályba.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 1-2./ pont: azonnal,

Mellékletek:

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

#### **IV. Rendeletalkotási javaslat:**

Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotja Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..../2026. (.....) önkormányzati rendeletet.

#### **Jogszabályi hivatkozás:**

- *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet*
- *A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény*

#### **Az előterjesztés mellékletei:**

1. számú melléklet: TRE 2. sz. módosítása záróvéleményezési dokumentáció
2. számú melléklet: Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2026. (...) önkormányzati rendelete Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról
3. számú melléklet: PE/AF/00250-25/2026. ügyiratszámú állami főépítési záró szakmai vélemény

ET 43/2016.  
1. sz. mell.

# CSOMÁD

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



a 419/2021.(VII.15). szerinti  
Hiánypótlással kiegészített  
ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2026. 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. építészmérnök  
TT 13-0097

M'Érték Építészeti Tervező Kft.  
2600 Vác, Tabán u. 27/a



**Tölgyesi Diána**

okl. településmérnök  
településtervező  
TT 13-1374

*Tölgyesi Diána*

**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.

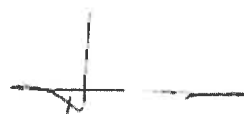
Jelen tervmódosításra befektetői igény okán kerül sor. A Képviselő-testület a területet a 45/2024.(IX.25.) számú határozatával megújuló energiaforrások céljából kiemelt fejlesztési területekké nyilvánította.

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 4,975 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, legfeljebb 7142 db 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<br>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 $\phi$ :    | 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 állókiosztásban. 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:

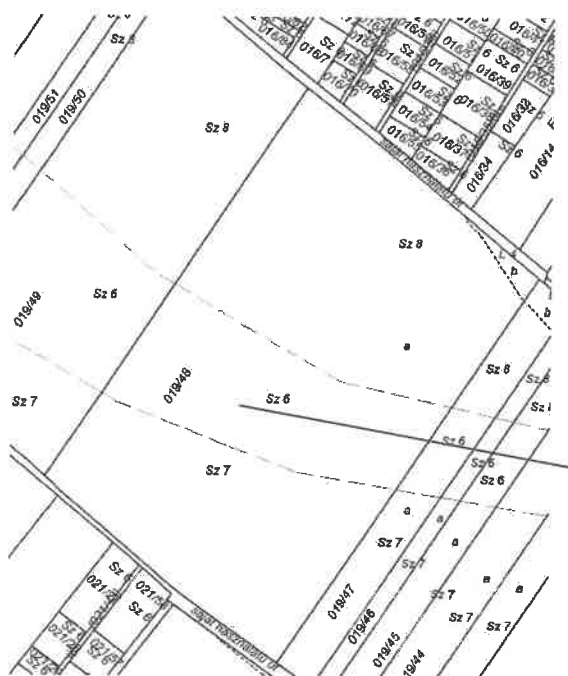
Szélesség: 2 960 mm.

Hosszúság: 6 960 mm.

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



## Az ingatlan besorolása



019/48 helyrajzi számú ingatlan 10.0161 m<sup>2</sup>-nyi területe szántó, 917 m<sup>2</sup>-nyi területe legelő és 6-7-8-as minőségi osztályú szántó művelési ágban van.

Összes terület 10 ha 1078 m<sup>2</sup>



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 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.

## KÖZLEKEDÉS

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.

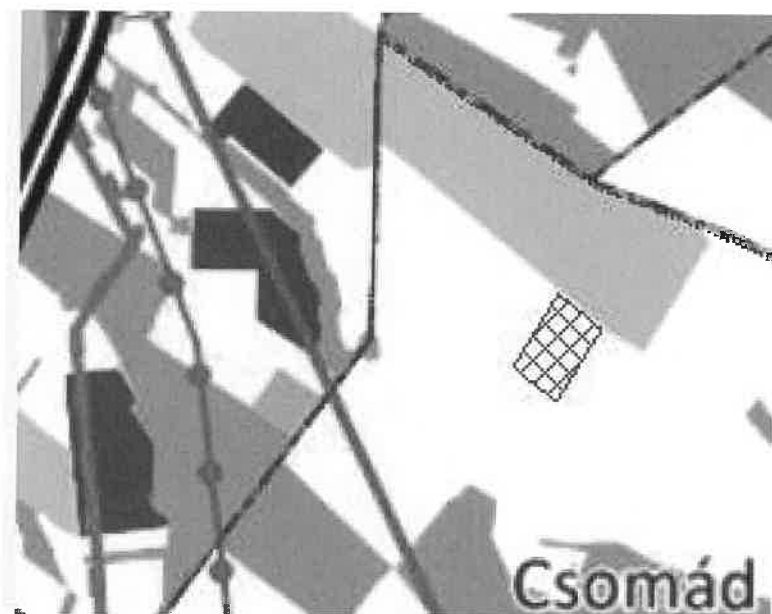


*Villamosenergia ellátás a tervezési területeken  
(Készült az e-közmű adatszolgáltatás alapján)*

## 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



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**

- 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)

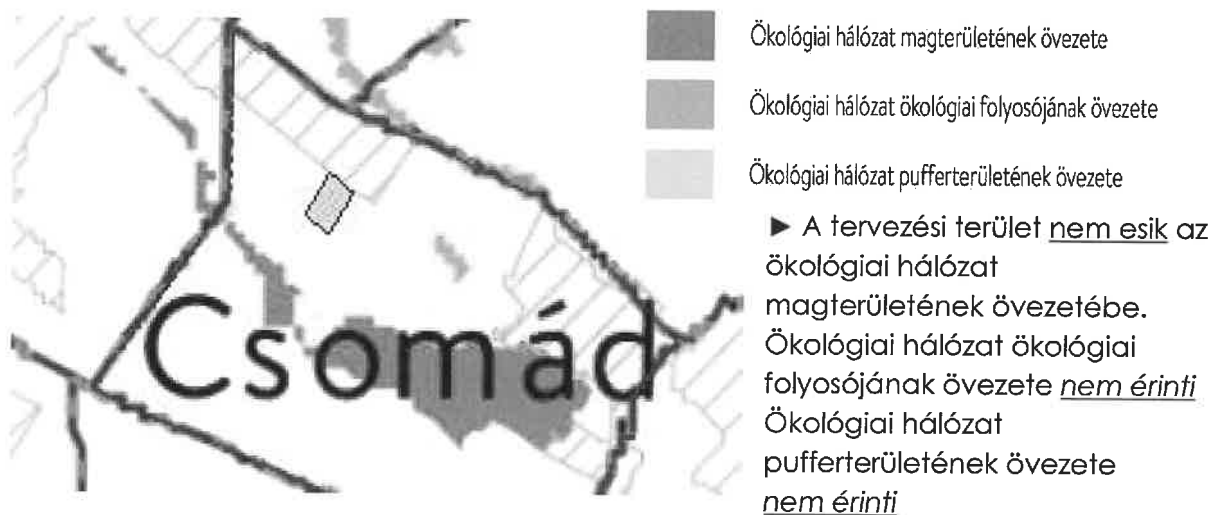
területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

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

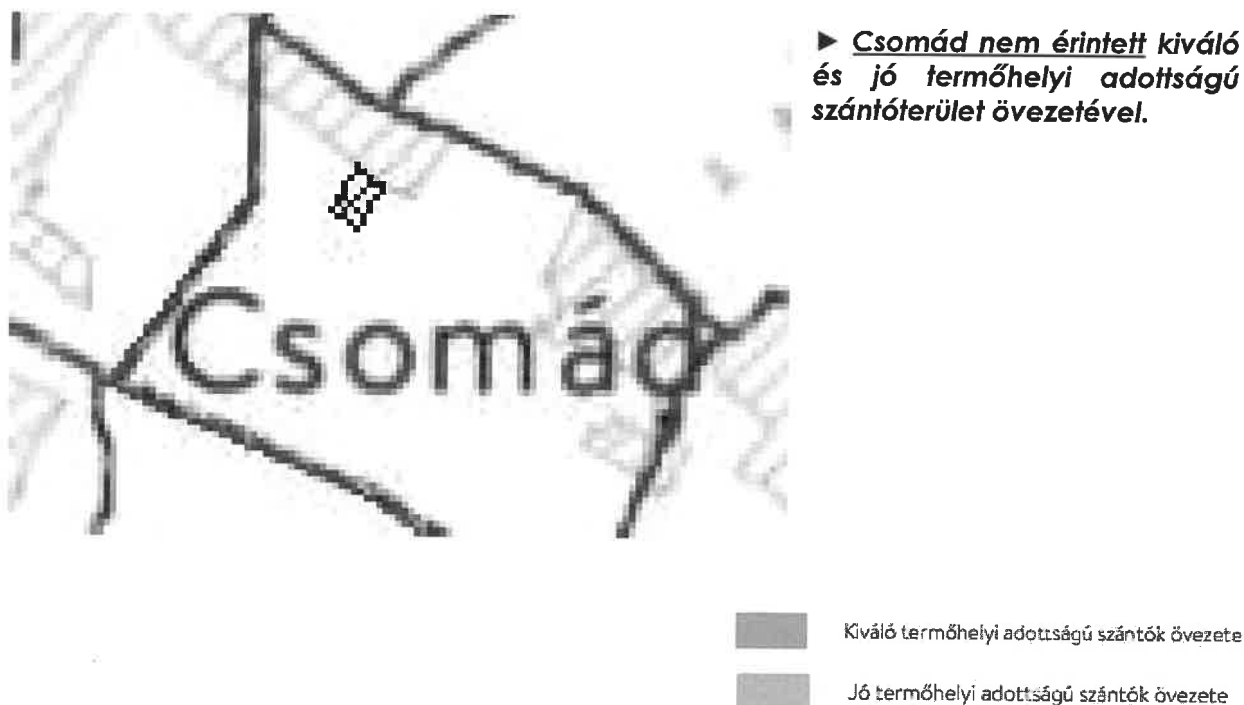
| Agglom. szerkezeti terv: | MATrT-ben (ha): | Eltérés (ha):                                                                                   | Egyezés mértéke (%): | Megfelelés: |
|--------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| Mezőgazdasági térség:    | 598,34          | 2021-es módosításban<br>46,47 ha + jelen módosításban:<br>10,1 ha, összesen:<br><b>56,57 ha</b> | 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 puffterületének 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 terület övezete

#### 8. Tájképvédelmi terület övezete (OTrT 3. melléklete)

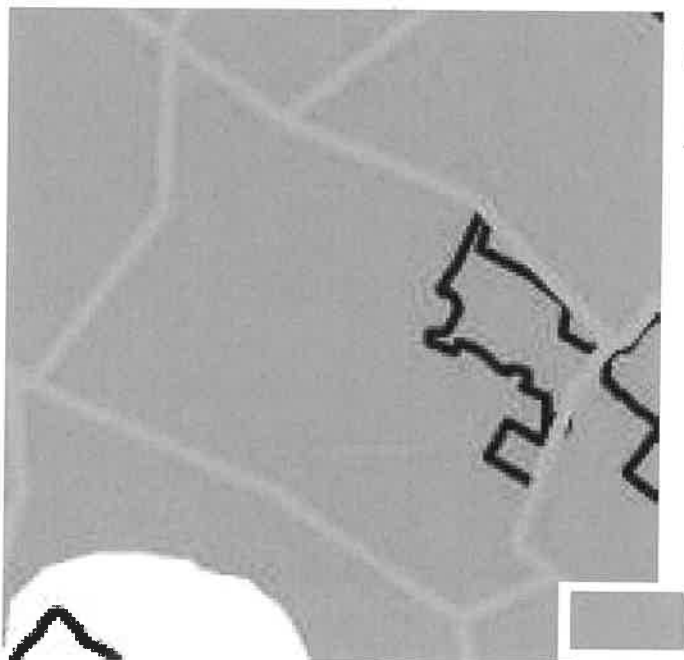
- A tervezési terület **nem esik** az tájképvédelmi terület övezetébe.



Tájképvédelmi terület övezete

#### 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 övezete

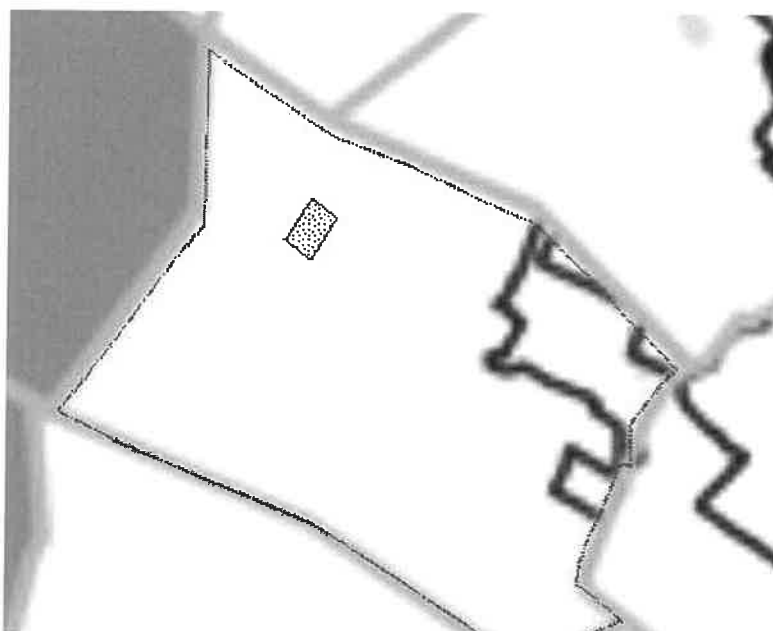
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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 vízvédellemmel 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.

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

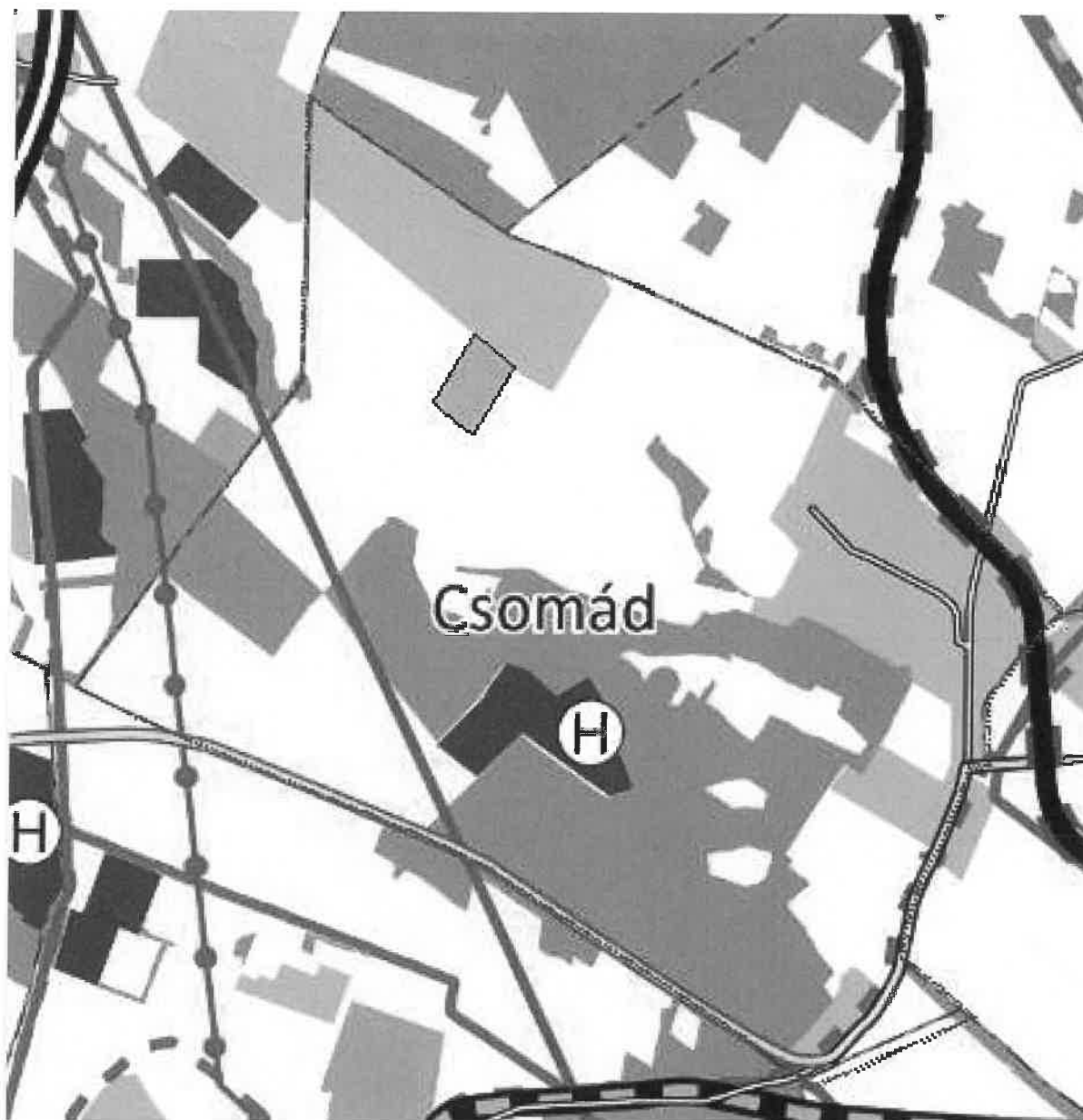


**11. Honvédelmi és katonai célú terület övezet (OTrT 3/5. melléklet):**

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



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



Területfelhasználási kategóriák

- |                                                                                     |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  | Erdőgazdálkodási térség                         |
|  | Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség |
|  | Mezőgazdasági térség                            |
|  | Kertes mezőgazdasági térség                     |
|  | Vízgazdálkodási térség                          |
|  | Települési térség                               |
|  | Sajátos területfelhasználású 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                     |
|  | Nagysebességű vasútvonal (tervezett)                |
|  | Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) |

### 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)                   |

### 12. Nagyvízi meder övezete (OTrT 5. melléklete)



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



Nagyvízi meder övezete

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

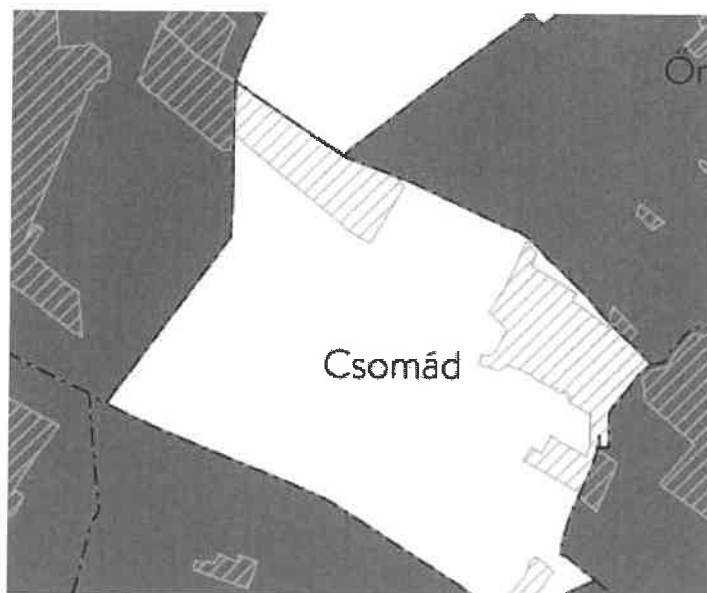


► VTT-tározók övezete **nem érinti** Csomád község területét, tehát a tervezési területeket sem.



VTT-tározók övezete

#### 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**.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

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

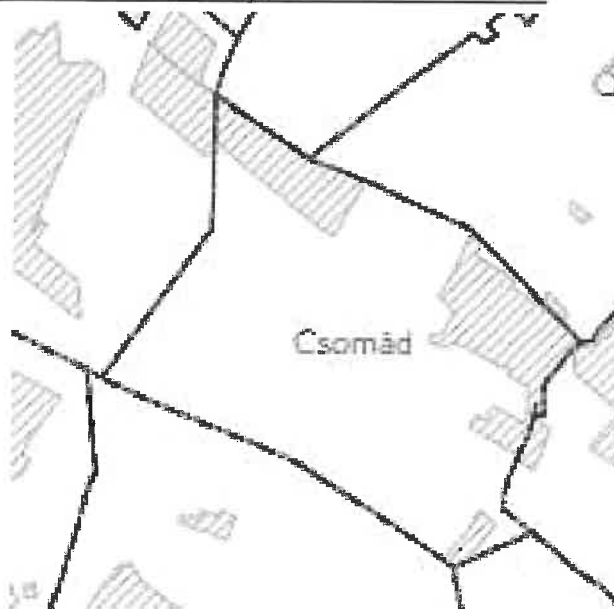


► Rendszeresen belvízjárta területek övezetével nem érintett Csomád, tehát a tervezési területeket **sem érinti**.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

#### 16. Földtani veszélyforrás terület övezete



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

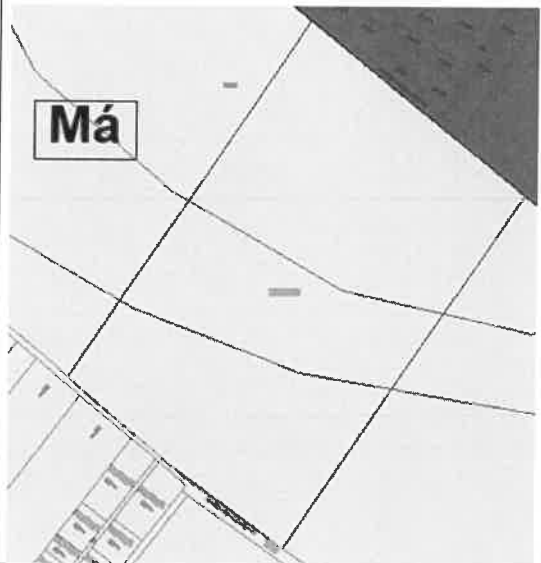
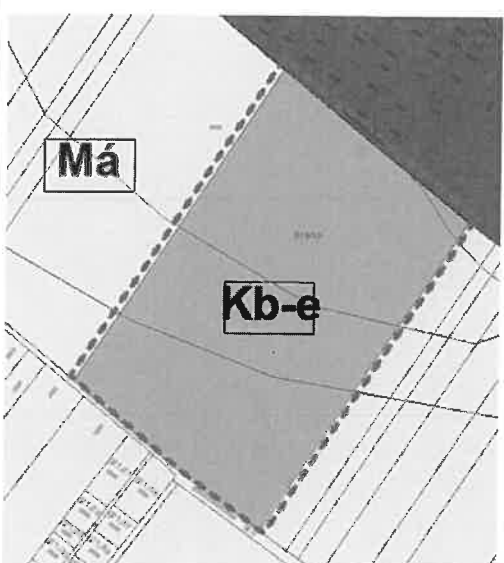


Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

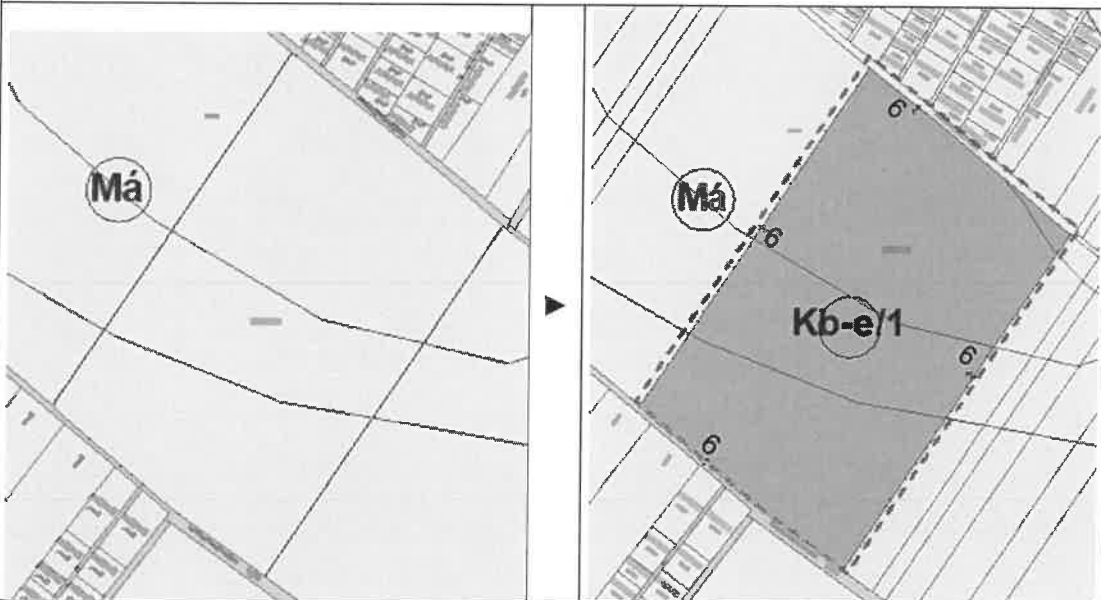
### A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓJA

| 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.<br>s.sz.:           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.                        | <p>Az övezeti átsorolás miatt a „Kb-e” jelű övezet telkeinek <b>beépíthetősége a korábbi „Má” övezetéhez képest 3%-ról 1,5%-ra csökken, a korábbi 5,5 m-es épületmagassága szintén csökken 5,0 m-re.</b></p>  |

## 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. Lévé, 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 m<sup>2</sup>) 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 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 ájtászó torony építése megengedett.

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

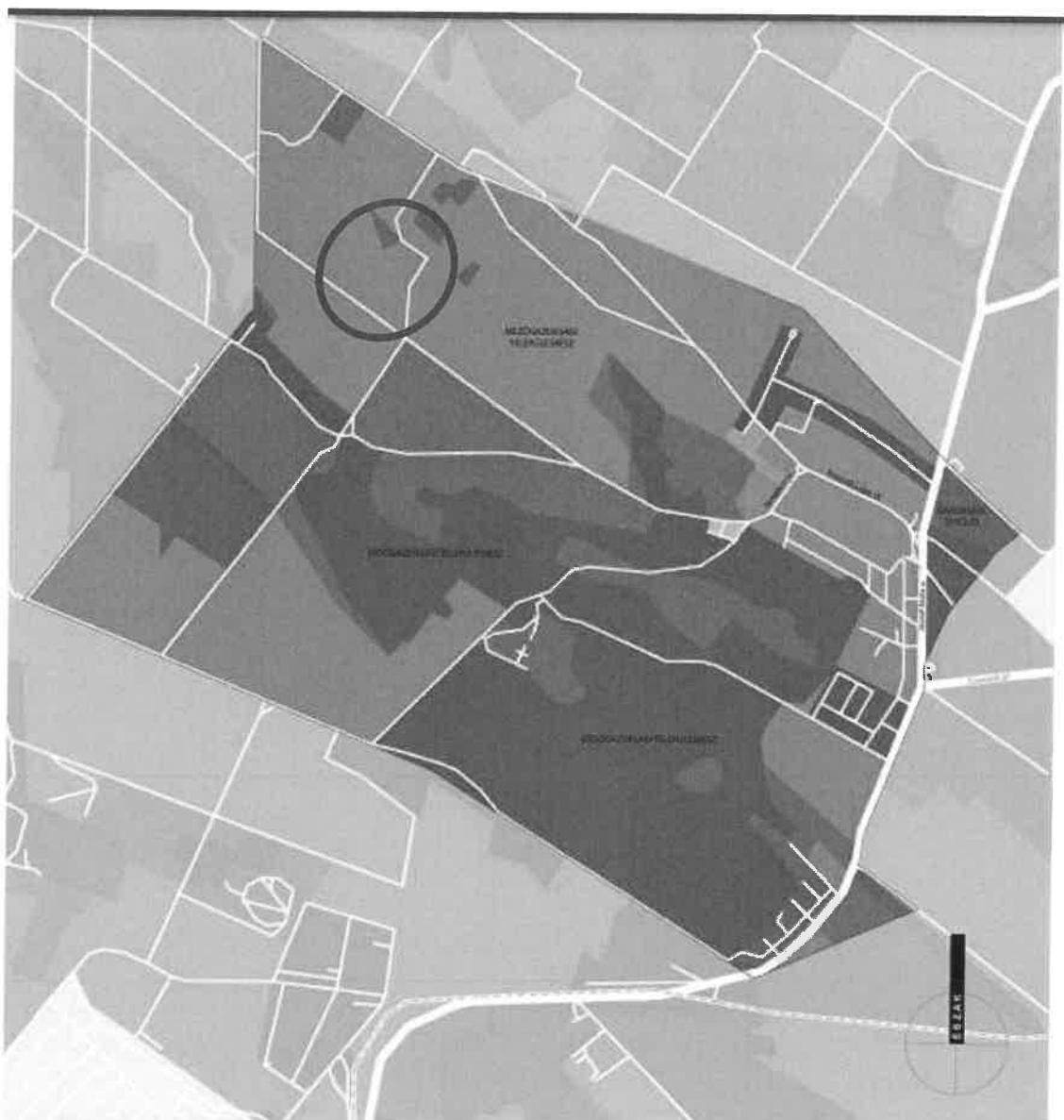
**18. §(1) A külterület TSZM területek egyedi építészeti követelményeit a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.**

(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, 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**



-  Külföldi terület
-  Történelmi településrész
-  Zártkörű 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



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 megfelelés |       | 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

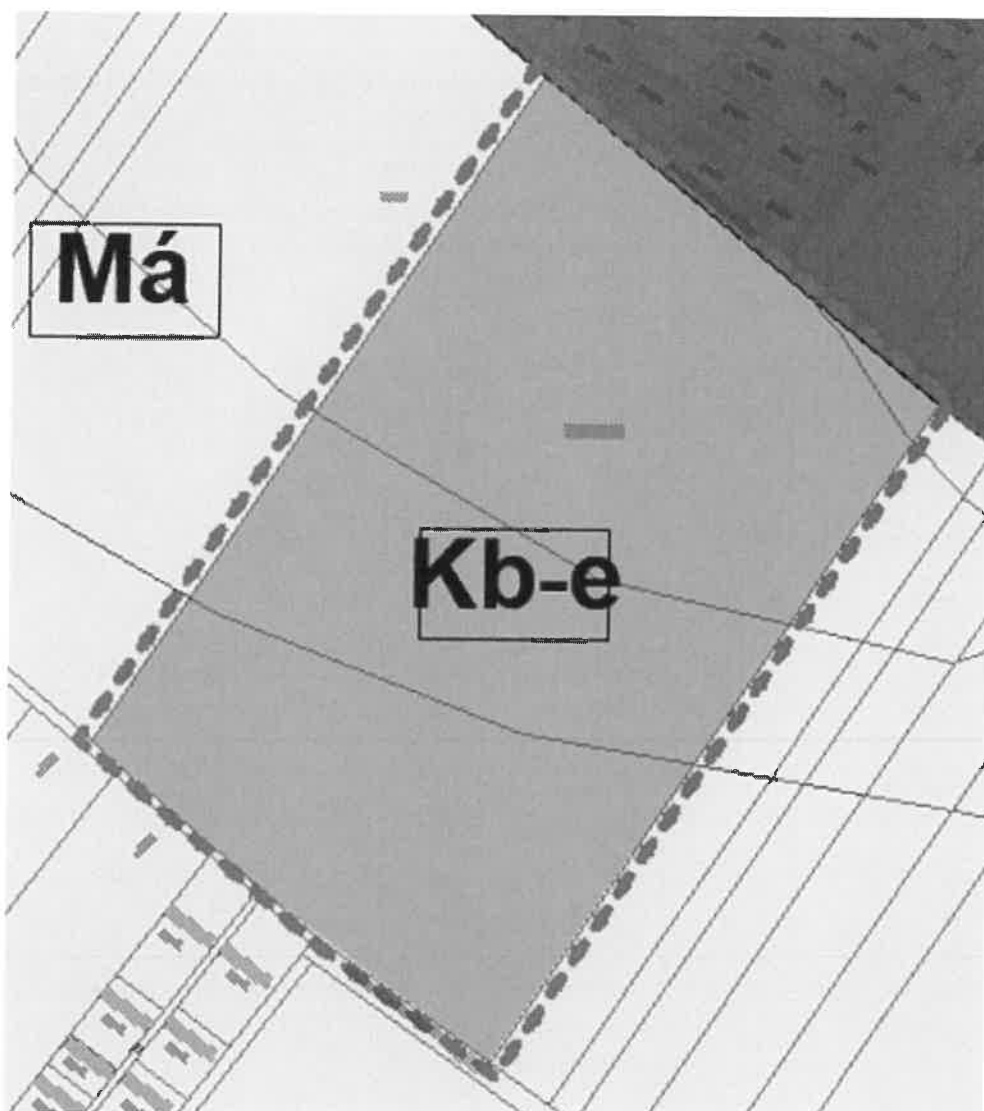
Kelt: Csomád, 2026. .... napján

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: folyamatos

.....  
**Klement János**  
Polgármester

.....  
**Zámodics Péter**  
Jegyző



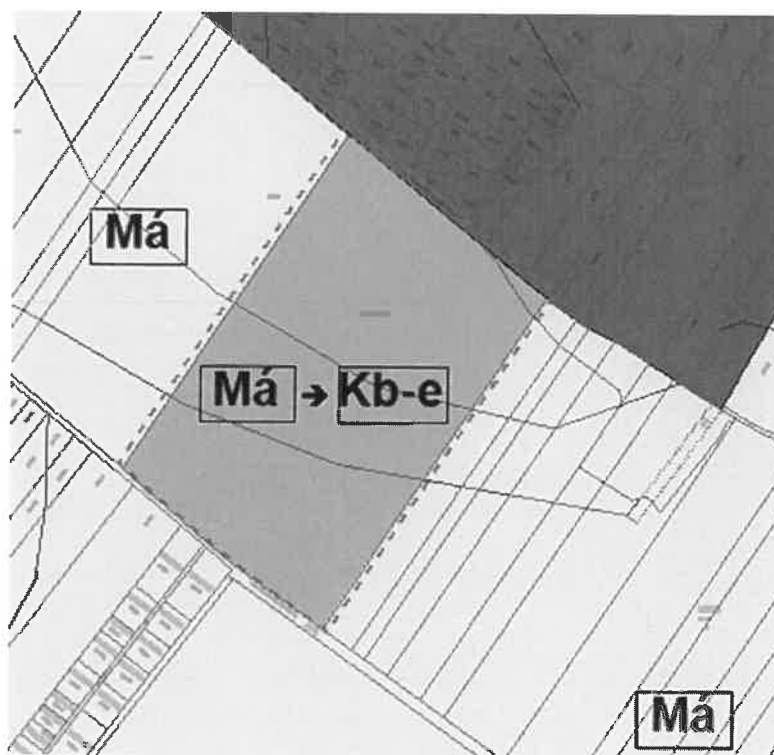
## 2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

### a) Területfelhasználás

A Beépítésre nem szánt területek leírása nem módosul, mivel Kb-e terület felhasználás megtalálható meg 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:         |
| <b>Beépítésre szánt terület (ha):</b>                               |        | <b>216,82 ha</b>  |
| 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              |
| <b>Beépítésre nem szánt terület:</b>                                |        | <b>1022,71 ha</b> |
| 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 kötőtpályás közlekedési terület                           | KÖu    | 5,48              |
| <b>Közigazgatási területe (ha):</b>                                 |        | <b>1238,5</b>     |



**e) Területrendezési tervvel való összhang igazolása**

**A tervezési terület Mezőgazdasági térségben található.**

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.**

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

**Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete  
Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII. 13.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja a különleges beépítésre nem szánt - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területre vonatkozó szabályok kiegészítése.

[2] Csomád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglaltak alapján, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017 (XII.13.) önkormányzati rendelet 39/A. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Kb-e/1 jelű övezetben az (1) bekezdésben felsoroltakon túl elhelyezhetők energiatároló létesítmények is.”

(2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017 (XII.13.) önkormányzati rendelet 39/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Kb-e/1 övezet telkein az építés feltételei:

- a) a kialakítható telek területe legalább: 10.000m<sup>2</sup>,
- b) a beépítettség mértéke legfeljebb: 1,5%,
- c) a burkolt felületek területének legnagyobb aránya: 5%,
- d) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 m, toronyszerű műtárgy esetén: 16,0 m,
- e) a telekhatárok mentén legalább 6m szélességben őshonos táji adottságoknak megfelelő cserjesáv vagy fa és cserjesáv kialakítása, amelyek magassága legalább a napelemek magasságát eléri, valamint
- f) a napelem táblák alatt és között gyepfelület kialakítása és fenntartása.”

**2. §**

A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 1/b. melléklete a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

**3. §**

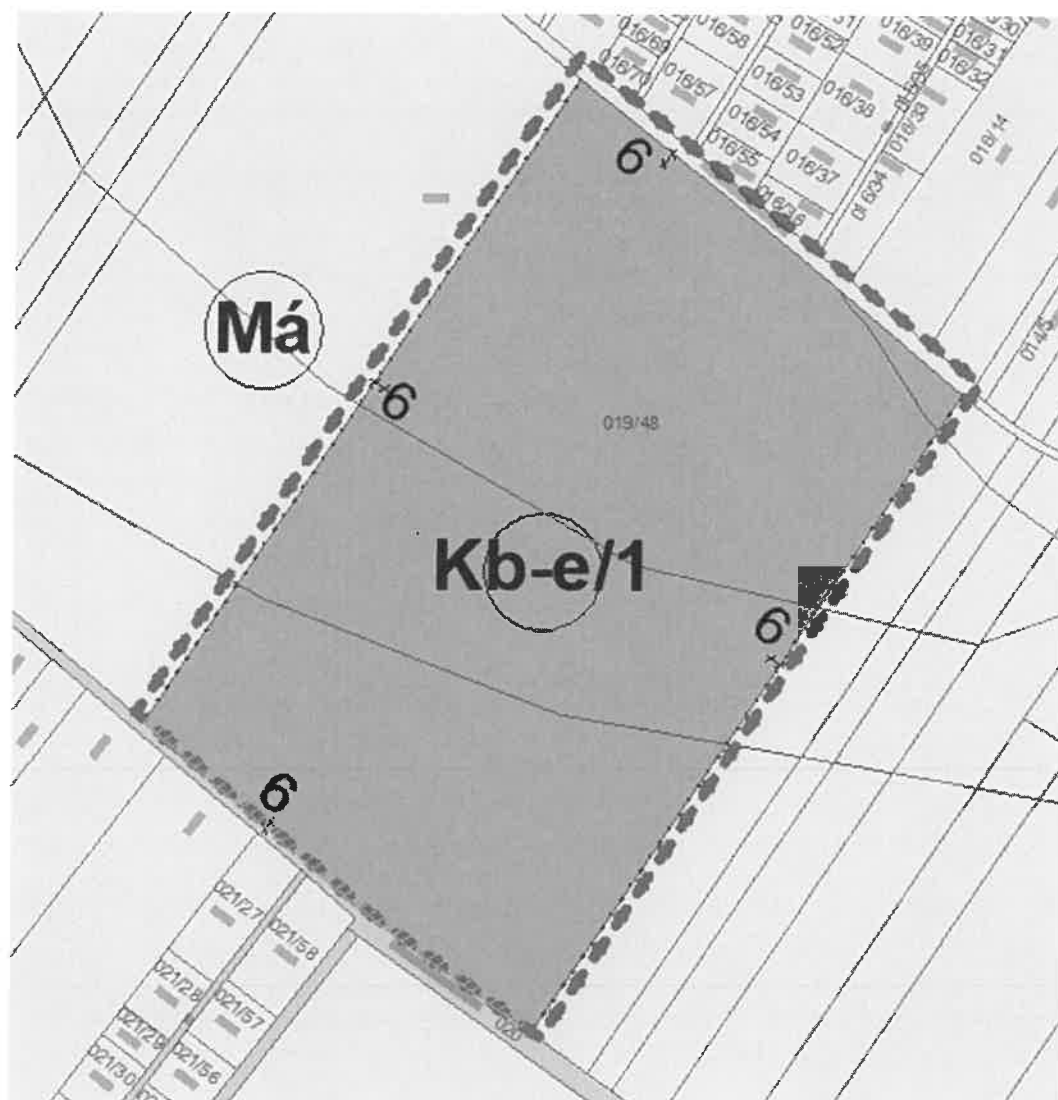
Ez a rendelet 2026. augusztus 1-jén lép hatályba.

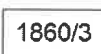
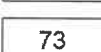
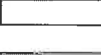
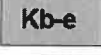
Csomád, 2026.

Klement János  
polgármester

Zámodics Péter  
jegyző

## Melléklet: Módosított Szabályozási terv



|                                                                                     |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Tervezési terület</b>                                                                            |
|  | <b>Helyrajzi szám</b>                                                                               |
|  | <b>Házszám</b>                                                                                      |
|  | <b>Telekhatár</b>                                                                                   |
|  | <b>Különleges megújuló<br/>energiaforrások hasznosításának<br/>céljára szolgáló terület övezete</b> |
|  | <b>Általános mezőgazdasági terület övezete</b>                                                      |
|  | <b>Kötelezően kialakítandó cserjesáv, vagy<br/>fa- és cserjesáv</b>                                 |

**Csomád Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati  
rendelete  
Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII. 13.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja a különleges beépítésre nem szánt - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területre vonatkozó szabályok kiegészítése.

[2] Csomád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglaltak alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017 (XII.13.) önkormányzati rendelet 39/A. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Kb-e/1 jelű övezetben az (1) bekezdésben felsoroltakon túl elhelyezhetők energiatároló létesítmények is.”

(2) A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017 (XII.13.) önkormányzati rendelet 39/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Kb-e/1 övezet telkein az építés feltételei:

- a) a kialakítható telek területe legalább: 10.000m<sup>2</sup>,
- b) a beépítettség mértéke legfeljebb: 1,5%,
- c) a burkolt felületek területének legnagyobb aránya: 5%,
- d) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 m, toronyszerű műtárgy esetén: 16,0 m,
- e) a telekhatárok mentén legalább 6m szélességben őshonos táji adottságoknak megfelelő cserjesáv vagy fa és cserjesáv kialakítása, amelyek magassága legalább a napelemek magasságát eléri, valamint
- f) a napelem táblák alatt és között gyepfelület kialakítása és fenntartása.”

**2. §**

A Csomád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 1/b. melléklete a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerint módosul.

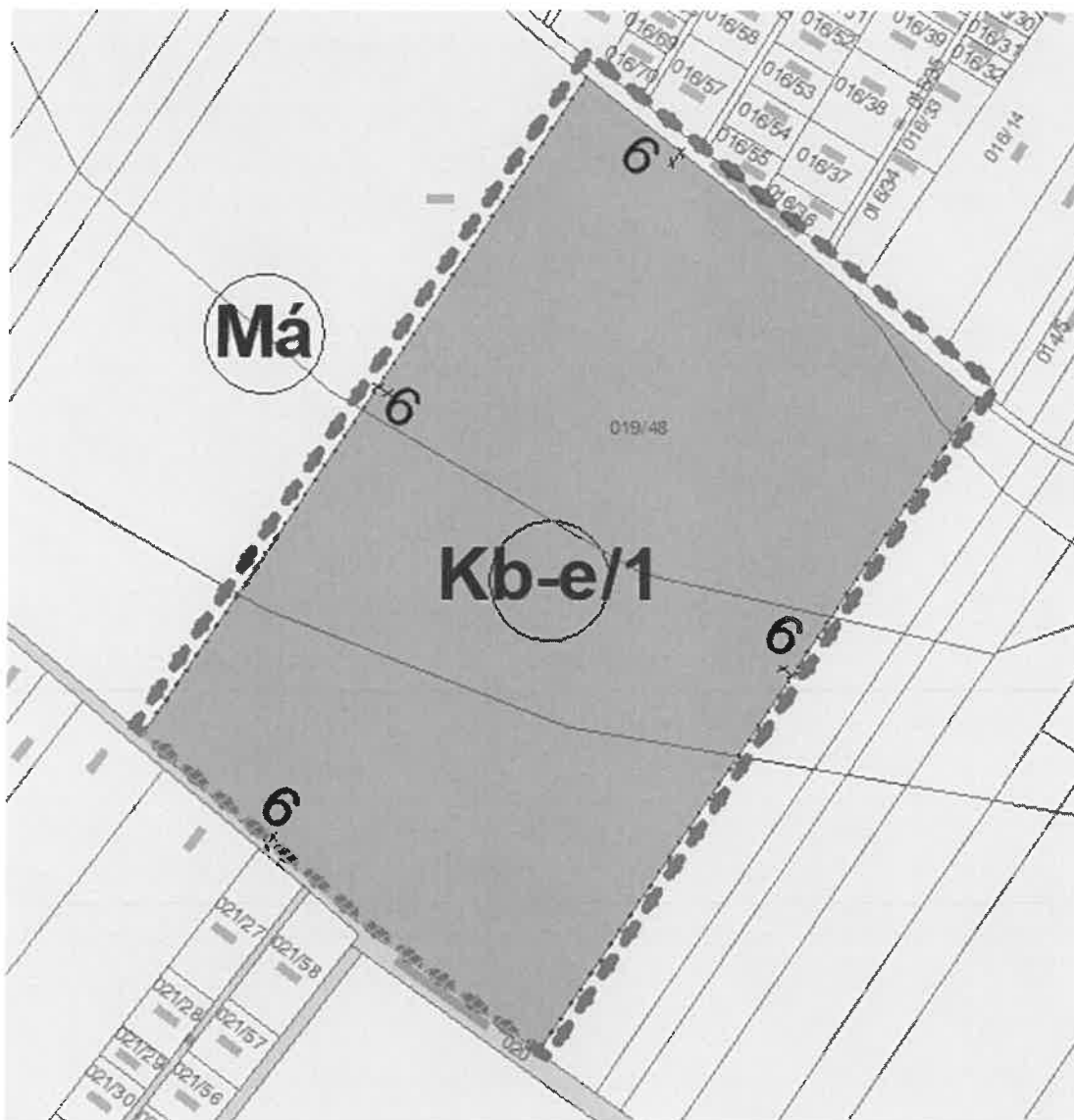
### 3. §

Ez a rendelet 2026. július 1-jén lép hatályba.

Csomád, 2026.

Klement János  
polgármester

Zámodics Péter  
jegyző



## **INDOKOLÁS**

### **Általános Indokolás**

A HÉSZ és mellékletét képező Szabályozási Terv elkészültét követően Csomád Község Önkormányzata úgy döntött, hogy a módosítani kívánja a településrendezési eszközöket annak érdekében, hogy a 019/48 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezetet (Kb-e/1) alakítson ki.

Csomád Község hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat) a területre vonatkozó módosításának célja, hogy a terület várható használatának megfelelő településrendezési követelményeket állapítson meg. A célok megvalósítása érdekében pontosítani kell az építés feltételeit és szabályait. A változtatások célja, hogy a terület beépítése illeszkedjék a környezet történeti, településképi hagyományaihoz, biztosított legyen a területre vonatkozó jogszabályok közötti összhang, valamint biztosítottak legyenek a terület fejlesztéséhez szükséges építésjogi feltételek.

A vonatkozó hatályos jogszabályok alapján a tervezési terület lehatárolása a 019/48 hrsz-ú telek területe.

### **Részletes Indokolás**

#### **Az 1. §-hoz**

A Tervezet az általános övezeti előírások körének bővítését rögzíti.

#### **A 2. §-hoz**

A Tervezet a melléklet módosítását rögzíti.

#### **A 3. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

## **HATÁSVIZSGÁLATI LAP**

Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2017. (XII.13.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

### **1. Társadalmi hatások**

A területen létesített napelempark hatással lehet a környezettudatos gondolkodás elsajátításához. A terület közlekedési rendszere, kiszolgálása nem változik. A terület beépítésre nem szánt terület. A módosítás kulturális örökséget nem érint.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A szabályozás közvetlen költségvetési hatásai nem relevánsak.

**3. Környezeti hatások**

A változtatással érintett területen a meglévő terület felhasználás új terület felhasználási célt kap, ezáltal bővül a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület.

**4. Egészségügyi hatások**

Közvetlen egészségügyi hatásai nincsenek a szabályozásnak.

**5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet-tervezet elfogadásával az adminisztrációs terhek nem növekednek.

**6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A településrendezési eszközök a területre vonatkozó módosításának célja, hogy a terület várható használatának megfelelő településrendezési követelményeket állapítson meg.

**7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.





PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00250-25/2026.

Tárgy: Csomád településrendezési eszközeinek  
módosítása **egyszerűsített eljárás keretében**  
záró szakmai vélemény

E-TÉR azonosító: 21772

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérjük minden eljárási lépés előtt frissítse a megkeresendő szervek listáját az E-TÉR útmutatóban leírtak szerint.

**Klement János polgármester részére**

Csomád Község Önkormányzata

Csomád

Kossuth L. út 69.

H-2161

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 68. §-ban foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adjuk Csomád településrendezési eszközeinek módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan:

**A megküldött dokumentációval kapcsolatos észrevételeink:**

A dokumentáció államigazgatási egyeztetési eljárása a R.-ben rögzítettek szerint megtörtént. A dokumentáció partnerségi egyeztetése – az állami főépítész részre megküldött tájékoztatás szerint – lefolytatásra került, a partnerségi egyeztetést lezárták.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:**

A jóváhagyandó tervdokumentációval kapcsolatban a megtett módosítást köszönjük, a jegyzőkönyvben rögzítettek szerint, további észrevételünk nincs.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

Felhívjuk a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban kiadott véleményünk 6 hónapig érvényes.

Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 72. § szerint a polgármesternek szükséges a jóváhagyott rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölteni az E-TÉR felületre.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a R. 73. § (2) bekezdés alapján, „ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál.”

---

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. § alapján a jegyző gondoskodik az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra is, hogy az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § és 3. mellékletben foglaltak értelmében az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles az elfogadott településrendezési eszközöket a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2. § (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményezési, egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Kelt: Budapest, az *elektronikus aláírás időbélyegzése szerint*

A főispán helyett eljáró  
**dr. Radich Orsolya főigazgató**  
nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett – *elektronikusan*
2. Irattár – *helyben*
3. Törvényességi felügyelet – *tájékoztatásul*