







Előterjesztés száma: 21/2026.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2026. március 16. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya:	Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása Napelempark létesítése céljából a 019/48 hrsz-ú ingatlanon - Partnerségi egyeztetés lezárása	
Előterjesztő:	Klement János polgármester	
Törvényességért felelős:	Zámodics Péter jegyző	
Készítette:	Silyéné Jakab Kinga műszaki ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dóráné dr. Kuzmann Katinka aljegyző	
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	dr. Kanti Gábor gazdasági vezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Komlós Csaba törvényességi referens	
Tárgyalja:	GÜB	
Egyeztetve, tájékoztatva:	Mindszenti-Varga Endre településtervező	
Javasolt meghívott:	-	
A határozati javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	a.) <u>egyszerű szavazattöbbség</u> b.) minősített szavazattöbbség	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	a.) igen b.) <u>nem</u>	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Az Electron Holding Zrt. Csomád külterületén, a 019/48 hrsz-ú ingatlanon 5 MW-os napelemes kiserőművet kíván építeni. A Tisztelt Képviselő-testület a 45/2024. (IX.25.) 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 átsorolása. A 019/48 hrsz-ú ingatlan 10.0161 m²-nyi területe szántó, 917 m²-nyi területe legelő és 6-7-8-as minőségi osztályú szántó művelési ágban van. Összes területe 10 ha 1078 m².

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

A napelemes kiserőmű a Nap energiáját alakítja át villamos energiává a fotovoltaikus technológia segítségével. A termelő berendezés 2 részből áll: 1./ Napelem - 9240 db monokristályos modul; 2./ Inverter – az erőmű összesen 16 db invertert fog tartalmazni. A napelemek földre telepített, forgató tartószerkezetre kerülnek felszerelésre, 1 soros állókiosztásban.

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

II. A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A véleményezéshez szükséges anyagot a Településtervező elkészítette, partnerségi egyeztetést és lakossági fórumot indítottunk, melyre szóló felhívást a hivatali hirdetőtáblán, a Község hivatalos honlapján közzétettük.

Az egyeztetési folyamat során 2026. február 18-án lakossági fórumot tartottunk a Hivatal tanácstermében, melyen 2 fő csomádi lakos jelent meg. A lakossági fórumon a napelemes kiserőművel kapcsolatos érdemi észrevétel, javaslat nem hangzott el.

A partnerségi egyeztetés határidejéig, 2026. február 23-a 9:00 óráig egyetlen egy vélemény, javaslat sem érkezett.

A partnerségi egyeztetés lezárható a terv, módosítás nélkül továbbítható az Állami Főépítész felé.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.

A fentiek alapján a következő határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III. Határozati javaslat:

.../2026.(III.16.) KT-határozat

1./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban történő Településrendezési eszközök 2. sz. módosításának véleményezési szakaszát lezárja.

2./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetési, véleményezési szakaszt – partneri észrevétel hiányában – lezárja.

3./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosításának dokumentációját továbbítsa az Állami Főépítésznek záró szakmai véleményezésre.

Felelős: polgármester

Határidő: 1./-2./ pont: azonnal, 3./ pont: 2026. március 31.

Jogszabályi hivatkozás:

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

Az előterjesztés mellékletei:

1. melléklet: Csomád TRE 2. sz. módosítása napelempark létesítése céljából – partnerségi egyeztetési dokumentáció

ET 21/2026.
1. sz. melléklet

CSOMÁD

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



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

2026. február hó

MEGBÍZÓ:

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

ALÁÍRÓLAP:

Munkarész:

Név,
tervezési jogosultság száma:

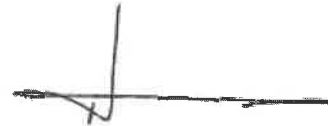
Aláírás:

KÉSZÍTETTE:

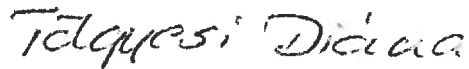
M'Érték Kft.
2600 Vác, Tabán u. 27/A
www.mertek-epitesz.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

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



Tölgyesi Diána
okl. településmérnök
településtervező
TT 13-1374



Duray Krisztina
okl. építészmérnök

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK:

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

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

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

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

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

TERVEZŐI NYILATKOZAT

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

Vác, 2026. február

Mindszenti-Varga Endre
településtervező

MEGALAPOZÓ MUNKARÉSZEK

A TERVEZETT BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

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

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

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

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

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

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

A vizsgált területen tervezett napelemes kiserőmű főbb műszaki adatai:

A termelő berendezés két fő része:

1. Napelem:

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

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

2.Inverter:

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

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

Sztringek felépítése:

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

Tartószerkezet:

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

Transzformátor ház

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

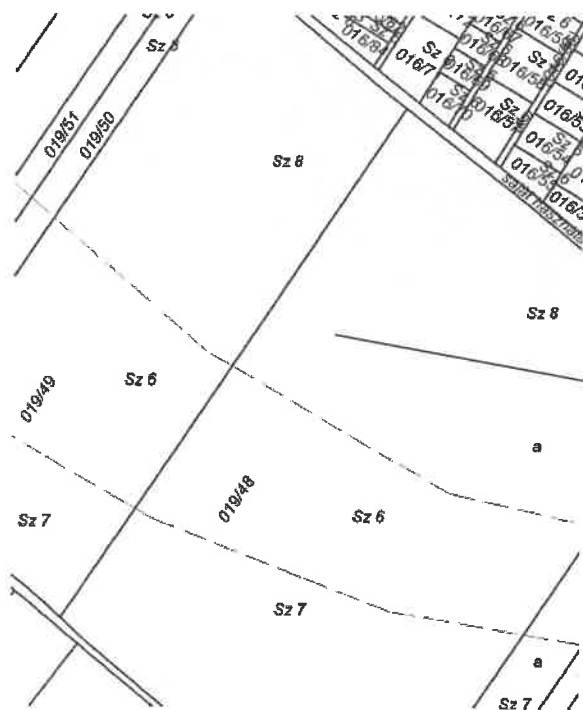
Az állomás méretei:

Szélesség: 2 960 mm.

Hosszúság: 6 960 mm.

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

Az ingatlan besorolása



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

Összes terület 10 ha 1078 m²



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

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

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

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

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

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

KÖZLEKEDÉS

(019/48 hrsz):

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

A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

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

Építmények, egyéb műszaki igénybevétel a területen nem fordulnak elő.

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



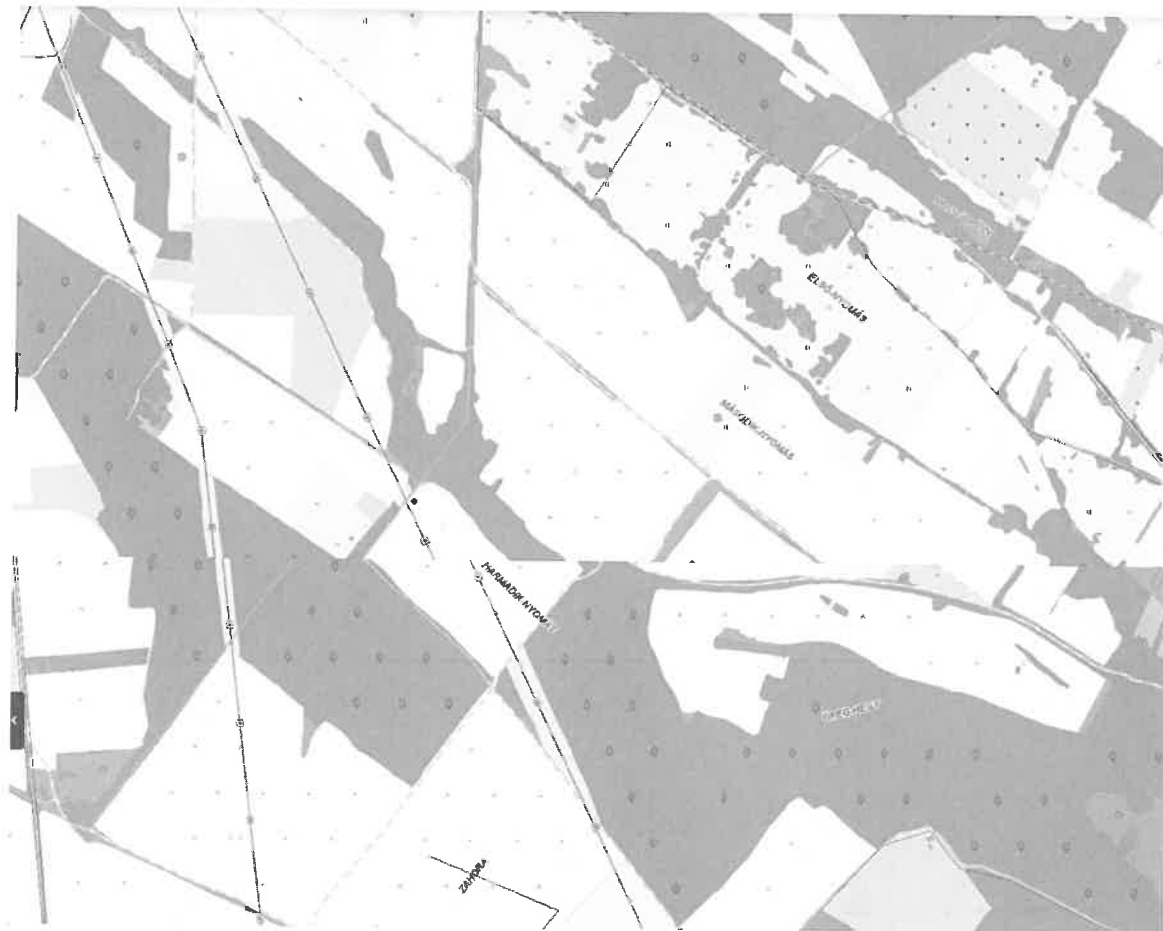
/forrás: Google Maps/

KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA

A villamosenergia-ellátáson kívül a napelemparknak közmű igénye nincsen.

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

A területre nincs vezetékjog bejegyezve.

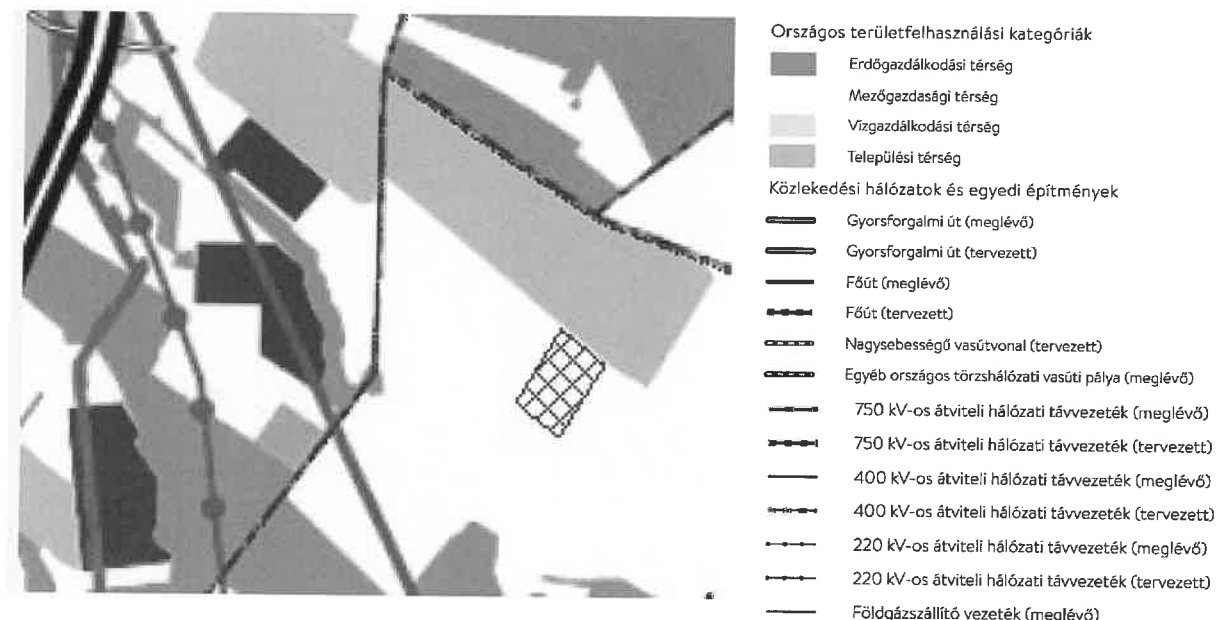


Villamosenergia ellátás a tervezési területeken
(Készült az e-közmű adatszolgáltatás alapján)

Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

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

Országos Területrendezési Terv



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

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

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

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

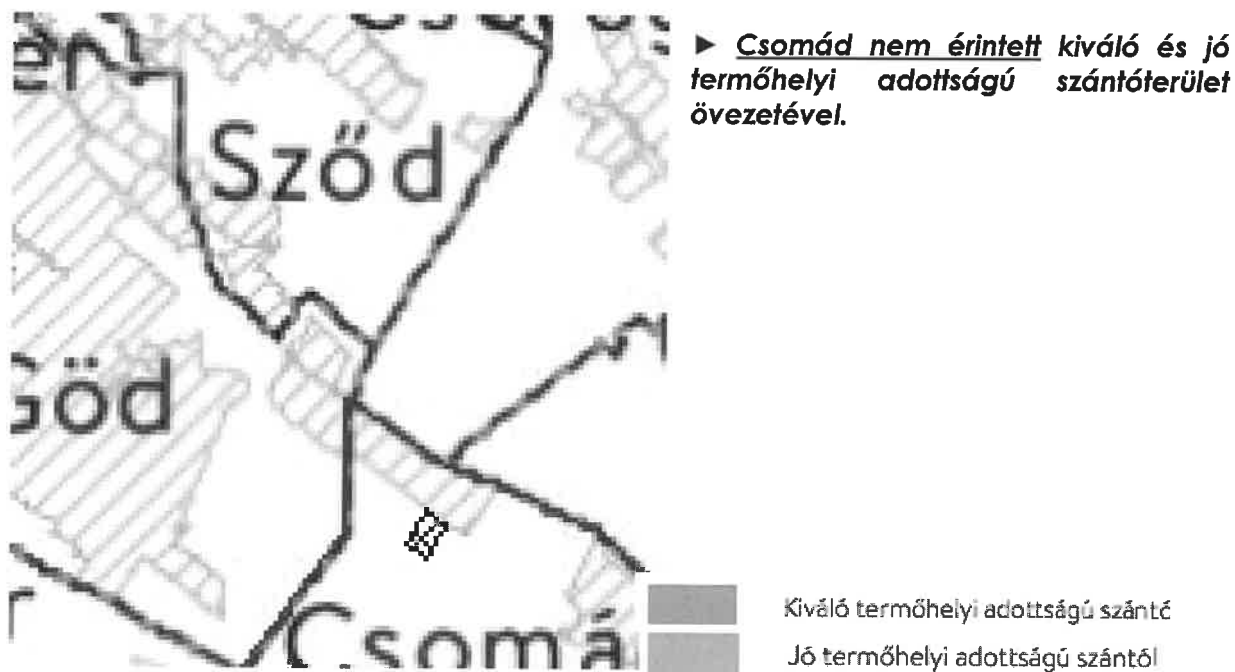
Agglom. szerkezeti terv:	MATrT-ben (ha):	Eltérés (ha):	Egyezés mértéke (%):	Megfelelés:
Mezőgazdasági térség:	598,34	2021-es módosításban 46,47 ha + jelen módosításban: 10,1 ha, összesen: 56,57 ha	90,5% < 75%	MEGFELEL

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

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



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

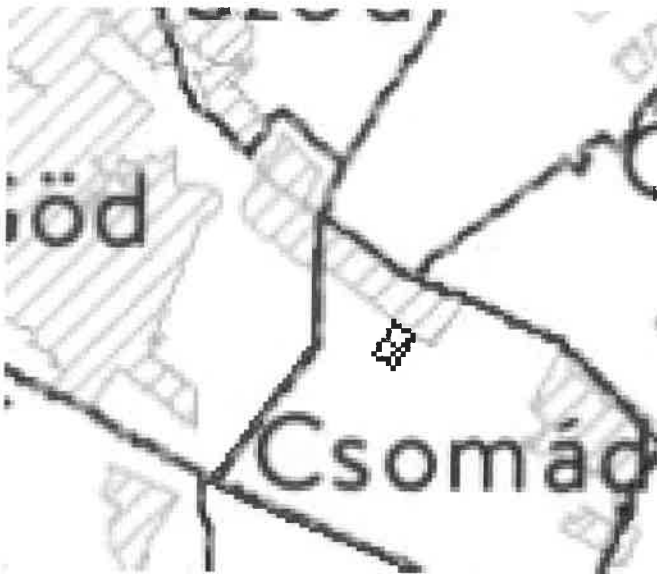


6. Erdők övezete (OTrT 3/3. melléklet)



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

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



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

■ Erdőtelepítésre javasolt terüle

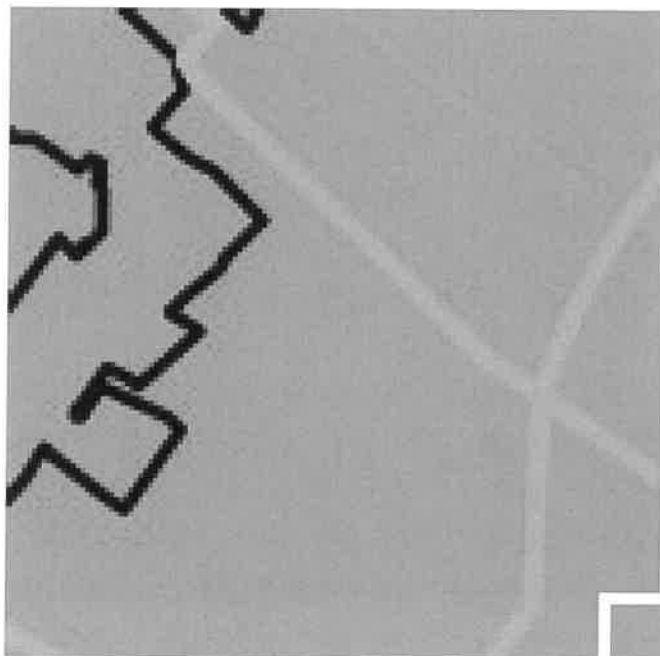
8. Tájképvédelmi terület övezete (OTfT 3. melléklete)



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

Tájképvédelmi terület ö

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



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

Vízminőség-védelmi terület

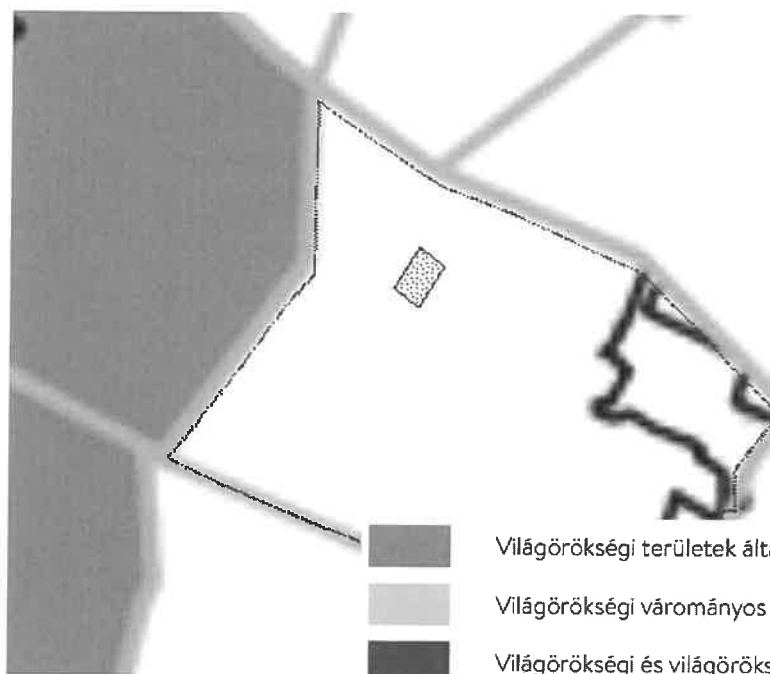
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

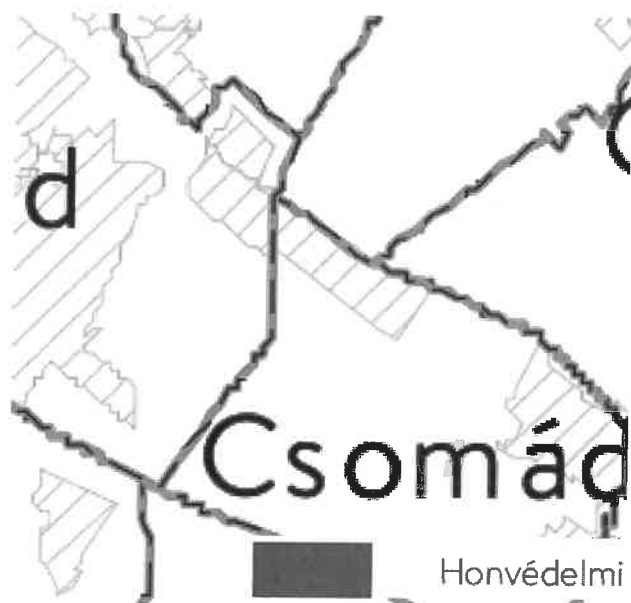
► A vízvédellel érintett területek kijelölésére a teljes település új tervének készítésekor kerül sor. Jelen módosítás nem ellentétes az előírásokkal.

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



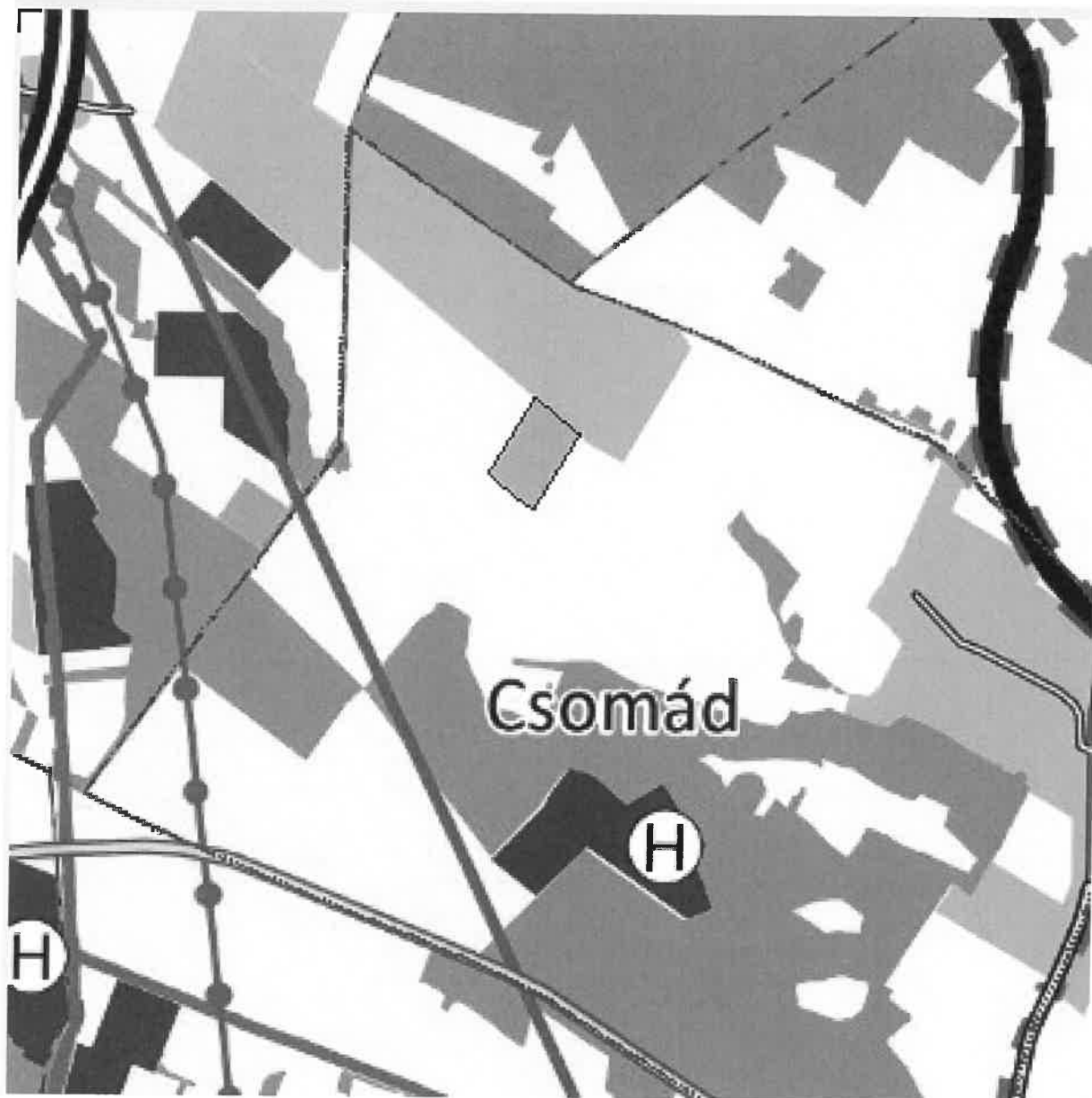
► Csomád területe **nem érintett** sem a világörökségi, sem a világörökség-várományos területek övezetével.

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









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










■ Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érin










Területfelhasználási kategóriák

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

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

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

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

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

12. Nagyvízi meder övezete (OTrT 5. melléklete)



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

 Nagyvízi meder ö

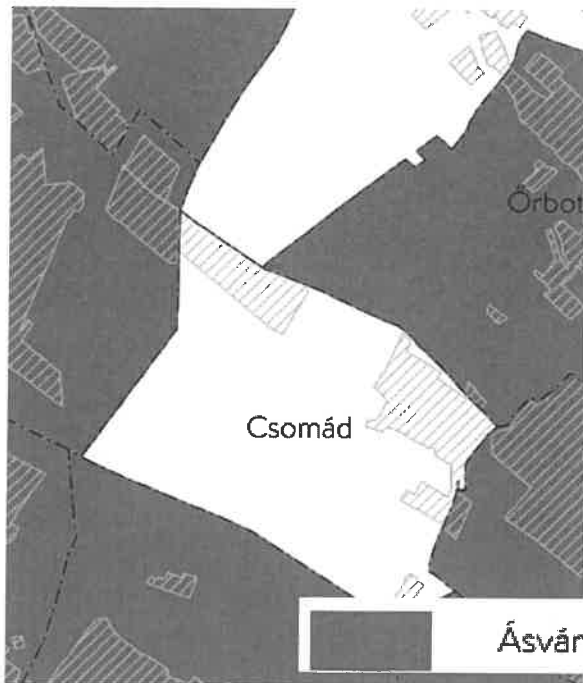
13. VTT-tározók övezete (OTrT 6. melléklete)



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

 VTT-tározók öv

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



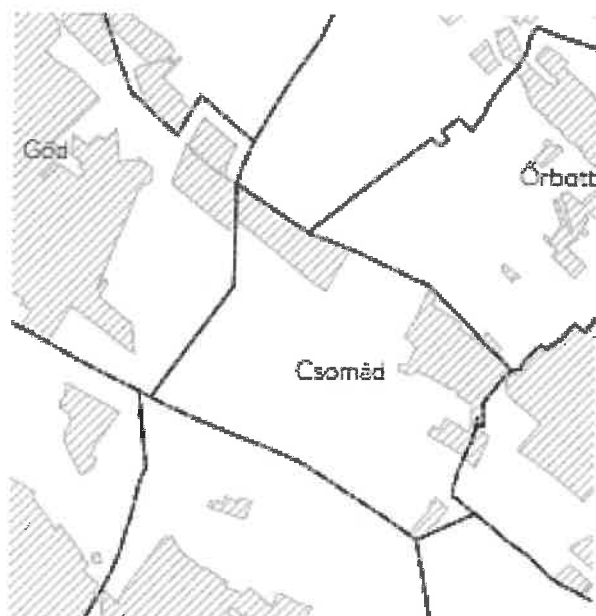
► Ásványi nyersanyag övezete által érintett települések közé nem tartozik Csomád, tehát a tervezési területet **sem érinti**.

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



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

16. Földtani veszélyforrás terület övezete



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


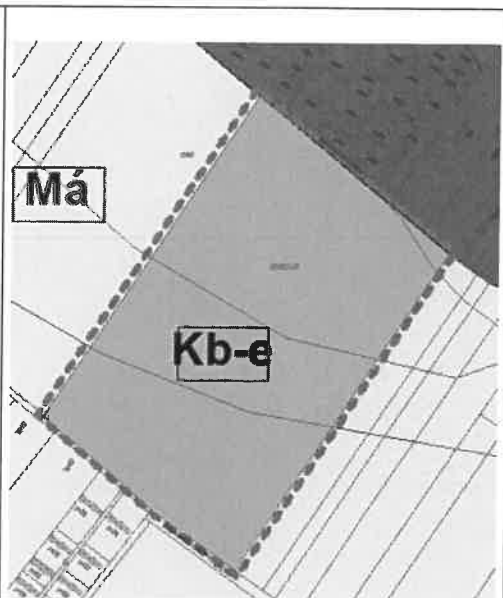


Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÖSSZEFOGLALÓJA

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

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

A területre vonatkozó szabályozás-módosítást az alábbi táblázat tartalmazza.

SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK:	
Vált. s.sz.:	
1.	<p>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.</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. Lévéen, hogy a létesítés külterületi mezőgazdasági területek bevonásával történik, az ellátásnak területi, térbeli akadálya vélhetően nem lesz.

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Talajvédelem

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

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

Tájképvédelem

Fák kivágásával nem kell számolni.

Tájképvédelmi célból javasolt az erdőmű külső telekhatárain erdősáv telepítése.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

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

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG BIZTOSÍTÁSA

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

Ajánlások | Külterület

MAGASSÁG

Beépítésre nem szánt területeken az épületek ajánlott legnagyobb magass:

ANYAGHASZNÁLAT, SZÍNEK

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

MŰTÁROVAK

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

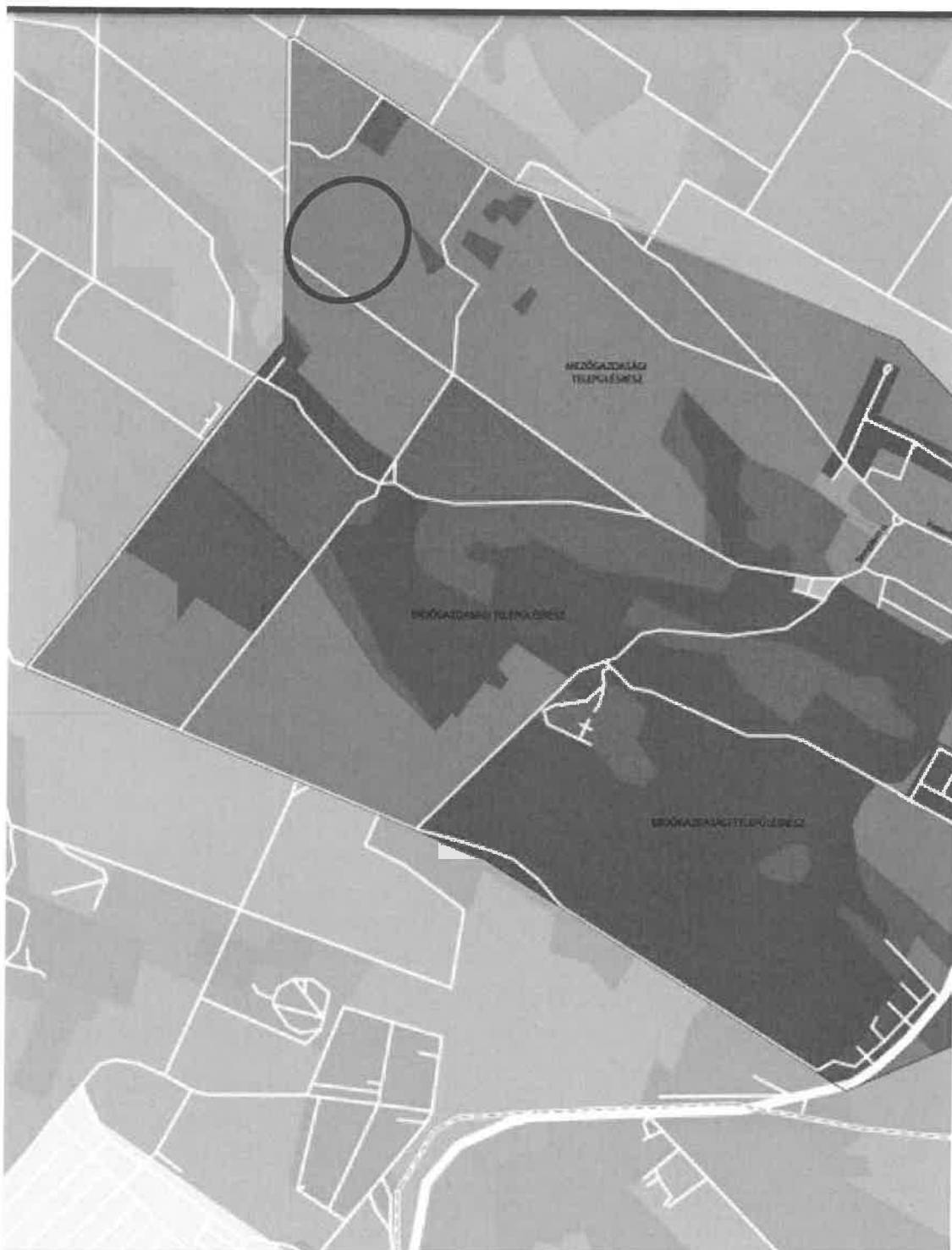
18. §(1) A külterület TSZM területek egyedi építészeti követelményeit a (2) – (6) bekezdések tartalmazzák.

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

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

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

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



Eltérő településrészek lehatárolása

A tervezett transzformátor állomások épületét a TKR előírásnak megfelelően kell megtervezni és megépíteni.
A TKR területre vonatkozó előírásai a napelempark létesítését lehetővé teszik.

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

Térségi területfelhasználás – Térségi szerkezeti terv



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

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

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

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

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

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

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

Melléletek:

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

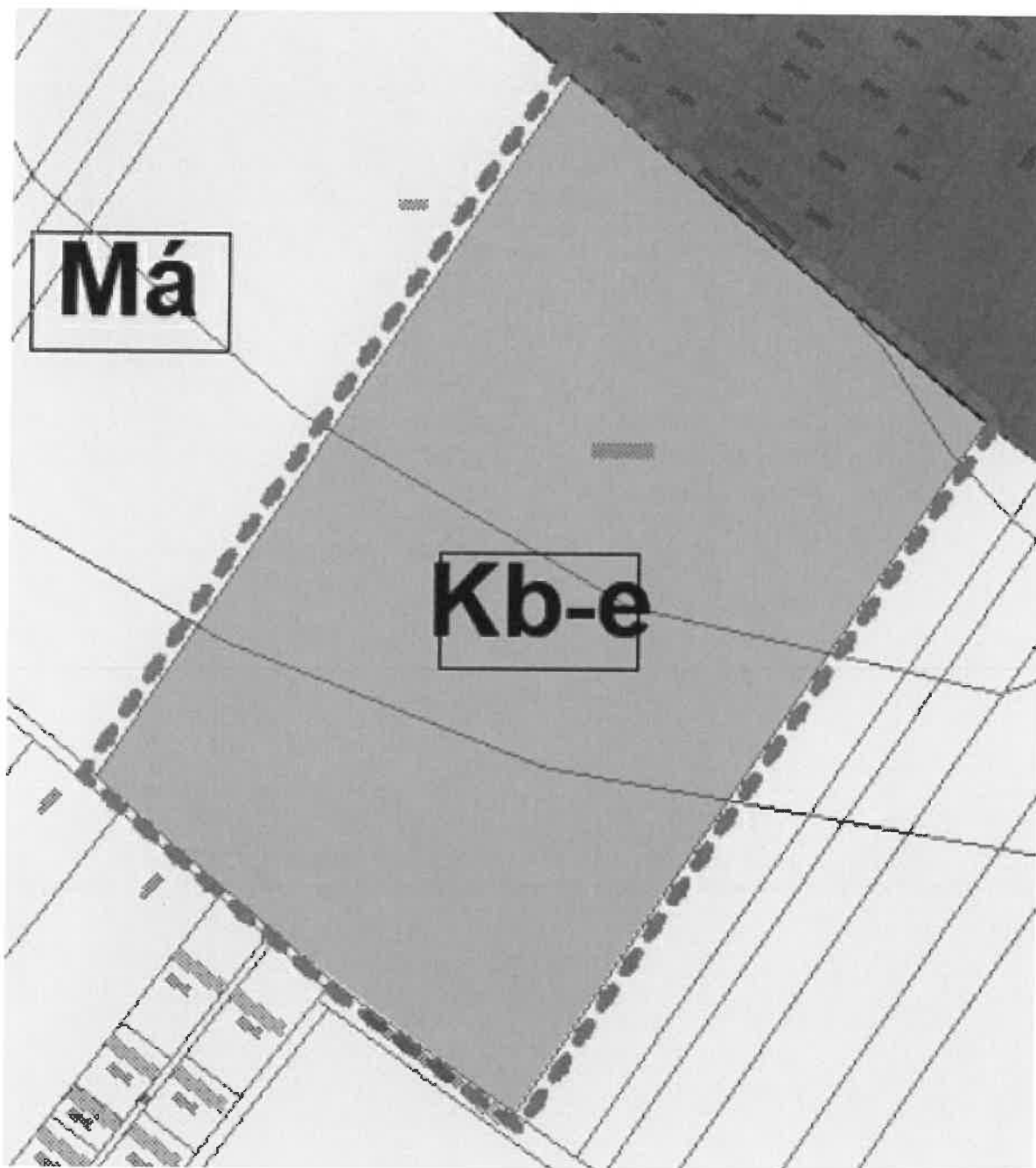
Kelt: Csomád, 2026. napján

Felelős: Klement János polgármester

Határidő: folyamatos

.....
Klement János
Polgármester

.....
Zámodics Péter
Jegyző



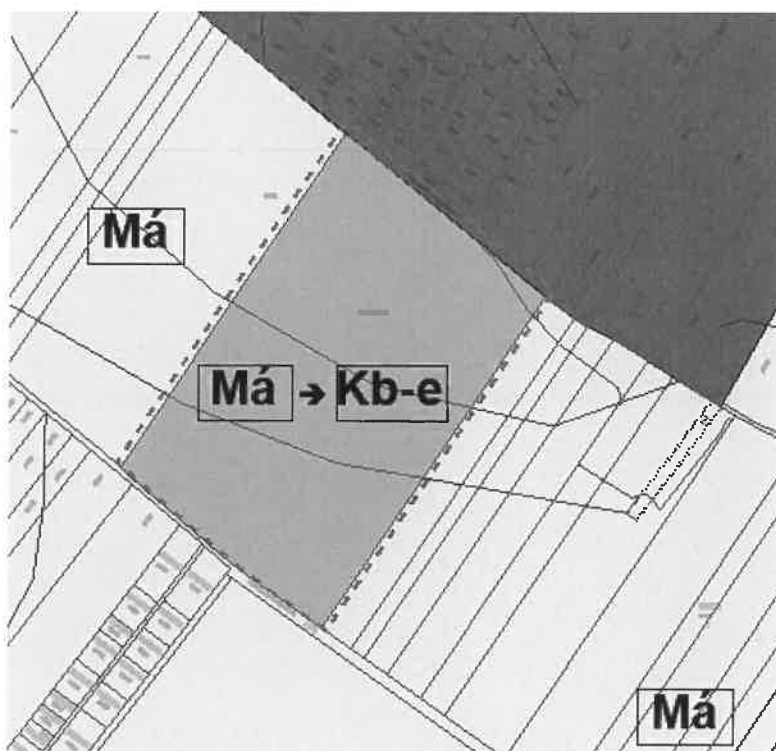
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Területfelhasználás

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

b) Településszerkezeti változások:

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



településszerkezeti változás tervlapja

c) Biológiai aktivitásérték

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

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

78.§

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

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

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

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

d) Területi mérleg

A település területi mérlege az alábbira módosul:

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

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

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

1.§

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

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

2.§

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

3.§

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

.....
Klement János
Polgármester

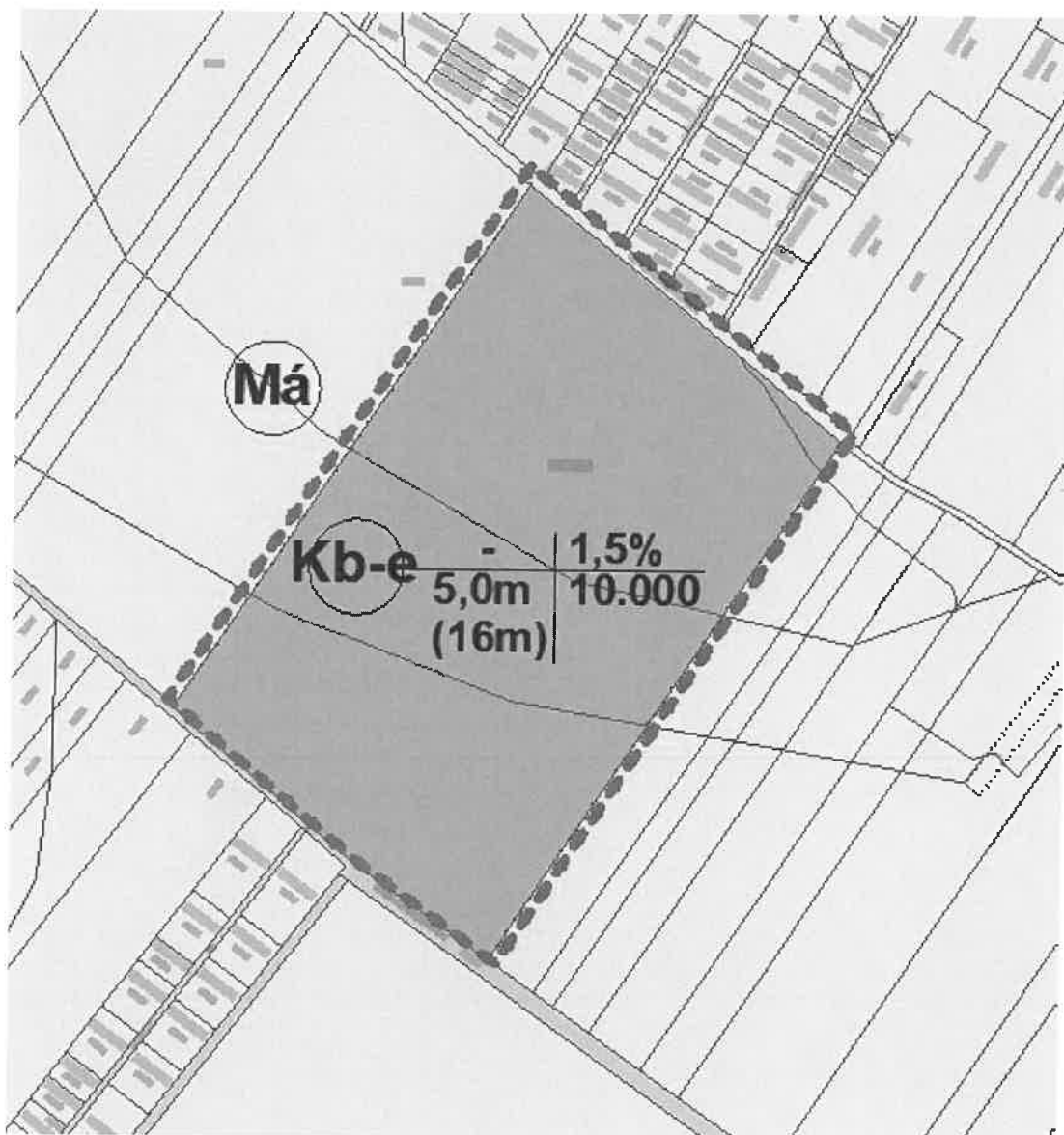
.....
Zámodics Péter
Jegyző


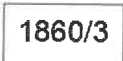

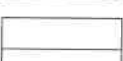

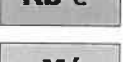
Záradék:

Kihirdetve: 2026.

.....
Zámodics Péter
Jegyző

Melléklet: Módosított Szabályozási terv



- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Tervezési terület |
|  | Helyrajzi szám |
|  | Házzszám |
|  | Telekhatár |
|  | Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezete |
|  | Általános mezőgazdasági terület övezete |