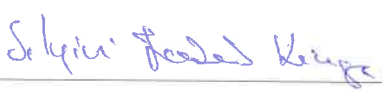
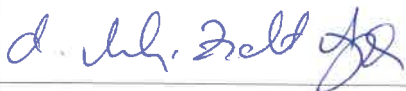


ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2024. szeptember 25. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztés tárgya:	Településszerkezeti terv módosítása napelemes kiserőmű létesítése céljából a 019/48 hrsz-ú ingatlanon	
Előterjesztő:	Klement János polgármester	
Készítette:	Silyéné Jakab Kinga műszaki ügyintéző	
Törvényességért felelős:	dr. Mihályi Zsolt Apor jegyző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Dóráné dr. Kuzmann Katinka aljegyző	
Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:	dr. Kanti Gábor Gazdasági vezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Komlós Csaba jogtanácsos <i>h.</i>	
Tárgyalja:	GÜB	
Egyeztetve, tájékoztatva:	Mindszenti-Varga Endre településtervező	
 Javasolt meghívott:	-	
A határozati javaslat elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	a.) egyszerű szavazattöbbség b.) <u>minősített szavazattöbbség</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	a.) igen b.) <u>nem</u>	

I. Előzmények:

Az Electron Holding Zrt. (Továbbiakban: Beruházó) (2800 Tatabánya, Tarjáni út 1.) megkereste önkormányzatunkat, hogy a Csomád, külterület 019/48 hrsz alatti ingatlanon 5 MW-os napelemes kiserőművet kíván létesíteni. Az Electron Holding Zrt. egy integrált energetikai vállalat, melynek tevékenysége a projektfejlesztéstől, a tervezésen, kivitelezésen, üzemeltetésen át egészen az energiatermelésig és kereskedelemig terjed. A vállalat portfóliója magyarországi fotovoltaikus naperőművekből áll, de fejleszt akkumulátoros szabályozói központokat és szél erőműveket a Kelet-Európai régióban.

II. A döntéshez szükséges információk, tájékoztatások:

A 019/48 hrsz-ú ingatlan 10 ha 1078 nm térmértékű, magánszemély tulajdonát képezi, és a hatályos szerkezeti terv alapján Általános mezőgazdasági (Má) övezetben van.

A 019/48 hrsz-ú ingatlan nem tartozik védett természeti területbe, nem esik Natura 2000 hatálya alá.

A Beruházó – projektcége, azaz az Euronergy Fenrir Kft. (2900 Komárom, Fuváros köz 1.) részére az ingatlan tulajdonosa által nyilatkozattal rendelkezik az előkészítő eljárások lefolytatása tekintetében.

2024. október 1-től a településrendezésre eszközökkel, eljárásokkal összefüggő jelentős jogszabályváltozás lép hatálya. Legfontosabb változás, hogy az újonnan induló eljárásokban különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése (ebbe sorolandó a napelempark terület) esetén is a jelenleginél jóval szigorúbb szabályokat kell alkalmazni a biológiai aktivitásérték fenntartása érdekében, ami a fejlesztési területtel nagyságrendileg megegyező nagyságú csere terület kijelölését is szükségessé teheti.

Ezek alapján kéri a Beruházó, hogy a településrendezési terv módosítását az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) a jogszabályváltozások előtt megindítsa.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 30/A. §-a alapján településrendezési szerződés köthető az alábbiak szerint:

30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása, b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának b) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja, b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó

változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(6) Törvény vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában az önkormányzat a szerződést a (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a települési önkormányzat képviselő-testületének döntésétől számított 30 napon belül írásban köti meg.

A Településrendezési szerződés kétoldalú, amely egyrészt Csomád Község Önkormányzata, másrészt Electron Holding Zrt. (továbbiakban: Célmegvalósító), mint „Célmegvalósító” között jön létre többek között annak érdekében, hogy a településrendezési tervek módosítása során keletkező költségeket a Célmegvalósító viseli.

A Célmegvalósító kérelme, hogy az Önkormányzat a Fejlesztési Terület esetében a településtervet akként módosítsa, hogy a Fejlesztési Területen egy új, Kb-e jelű övezet kerüljön kijelölésre napelempark létesítése céljából,

Az Önkormányzat az Étv. 30/A. § (4) bekezdés a) pontjával összhangban arra vállal kötelezettséget, hogy a Településrendezési Szerződés teljesítéséhez szükséges településtervek módosítási eljárását indokolatlan késedelem nélkül, ésszerű határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak (ideértve különösen a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről előírásaiban foglaltakat) megfelelően lefolytatja, valamint, hogy amennyiben a harmadik fél hatóság általi jóváhagyásokat (pl.: záró szakmai vélemény) megkapja, úgy saját hatáskörében vállalja a Településrendezési Szerződés teljesítését azaz, hogy az Önkormányzat a záró szakmai vélemény rendelkezésre állása esetén a településtervek módosításának tervezetét a képviselő-testület soron következő ülésén megtárgyalja.

A Településrendezési eszközök módosítására a M'érték Kft-től árajánlattal rendelkezünk, melynek díja 1 600 000,-Ft+áfa. A tervezésre háromoldalú megállapodás készül, mely a M'érték Kft mint tervező, Célmegvalósító mint költségviselő és Csomád Község Önkormányzata mint beruházó között jön létre.

A Célmegvalósító a Településrendezési Szerződés megkötésével vállalja, hogy 2 részletben, közérdekű kötelezettségvállalás jogcímen fizetést teljesít az Önkormányzat részére felhalmozási-fejlesztési célú pénzeszköz-átadással, az Önkormányzat költségvetési számlájára.

Az alábbi határozati javaslatot terjesztem Tisztelt Képviselő-testület elé.

III. Határozati javaslat:

.../2024.(IX.25.) KT-határozat

1./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csomád, 019/48 hrsz-ú területet a településrendezési eszközökben „Általános Mezőgazdasági” területből Kb-e „Különleges beépítésre nem szánt” területbe kívánja sorolni, ezzel a megújuló energiaforrások használata céljából kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

2./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pont szerinti termódosítás véleményezésére egyszerűsített eljárás keretében kerül sor.

3./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a M'érték Kft. tervezési ajánlatát 1 600 000,-Ft+áfa összegben és felhatalmazza a Polgármestert a háromoldalú Településrendezési megállapodás aláírására, amelyben a költségviselő az Electron Holding Zrt. (2800 Tatabánya, Tarjáni út 1.)

4./ Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Electron Holding Zrt-vel Településrendezési Szerződést köt az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti tartalommal, és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2./ pont: folyamatos, 3-4./ pont: 2024. szeptember 30.

Jogszabályi hivatkozás:

- A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

Az előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet: Electron Holding Zrt. kérelme
2. sz. melléklet: Településrendezési szerződés (zártan kezelendő)
3. sz. melléklet: M'érték Kft. ajánlata
4. sz. melléklet: Helyszínrajz

ET 59/2024.
1.sz. melléklet

K É R E L E M

Alulírott, Szücs Ádám igazgatóság elnöke (továbbiakban: nyilatkozattevő) az Electron Holding Zrt. (székhely: 2800 Tatabánya, Tarjáni út 1., cégjegyzékszám: 11-10-001741, adószám: 26107705-2-11) önálló cégjegyzésre jogosult képviselőjeként a Társaság nevében az alábbi kérelmet terjesztem Csomád Község Önkormányzat Képviselő-testülete elé.

Az Electron Holding Zrt egy integrált energetikai vállalat, melynek tevékenysége a projektfejlesztéstől, a tervezésen, kivitelezésen, üzemeltetésen át egészen az energiatermelésig és kereskedelemig terjed. A vállalat portfóliója főleg magyarországi fotovoltaiikus naperőművekből áll, de fejleszt akkumulátoros szabályozói központokat és szélerőműveket a Kelet-Európai régióban.

Társaságunk napelemes kiserőművet kíván létesíteni a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által **Csomád 019/48 hrsz.-on** nyilvántartott területeken.

Kérelmem indoklását az alábbiakban részletezem:

- A Megyei Területrendezési Terv (a továbbiakban: MTRT) alapján nem áll fenn olyan tényező, amely akadályozná a tervezett beruházást, azaz a hivatkozott területek nem érintettek a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, nem tartoznak az ökológiai hálózat magterületének, valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetéhez sem.
- Az ingatlanok nem tartoznak továbbá a védett természeti területek közé sem, azaz nem esnek Natura 2000, nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi területbe. Ezt figyelembe véve és az élővilág megóvása érdekében választottuk a fent megjelölt területeket, így nem befolyásolva a helyi ökoszisztéma békés működését.
- A napelempark létesítésével a területeken csak minimális felszíni megbontással járó tevékenység történne, valamint a napelemek elhelyezése jelentős talajmegbontást sem igényelne.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a Helyi Építési Szabályzat vonatkozó részeinek módosítását, mely lehetővé teszi Társaságunk számára napelemes kiserőmű létesítését.

Jelen kérelemmel együtt nyilatkozom, hogy Társaságunk költségviselője a módosítás során felmerülő költségeknek, továbbá Társaságunk a Településrendezési Szerződés megkötésével vállalja, hogy a beruházás megvalósítása érdekében 7.000.000 Ft, azaz bruttó hétmillió forint összeget megfizet az Önkormányzat által meghatározott fejlesztési célra.

A költségátalány megfizetése az alábbi ütemezés szerint esedékes:

- **3 000 000 Ft-ot**, vagyis bruttó hárommillió forintot az Önkormányzat Fejlesztési Területre vonatkozó, a Célmegvalósító által létesítendő napelemes kiserőmű létesítésével kapcsolatos településrendezési eszközök módosításának elfogadása és hatálybalépését követő 15 (tizenöt) napon belül;
- **4 000 000 Ft-ot**, vagyis bruttó négymillió forintot az első építési engedély megszerzését követő 15 (tizenöt) napon belül.





Szíves tájékoztatásukat előre is köszönöm a kiss.eszter@electronholding.com email címen, illetve a 1027 Budapest, Henger utca 2., C épület postacímünkön. Kérdés esetén dr. Kiss Eszter projektfejlesztési szakértő elérhető a + 36 20 413 91 81 telefonszámon.

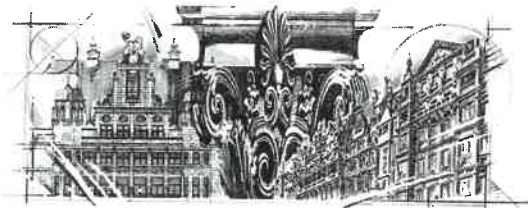
Budapest, 2024. szeptember 24.

Tisztelettel:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Szűcs Ádám", written over a horizontal line.

Szűcs Ádám
igazgatóság elnöke
Electron Holding Zrt.





**M'ÉRTÉK Építészeti Tervező
Korlátolt Felelősségű Társaság**

Mindszenti-Varga Endre építész

2600 Vác, Tabán utca 27/a.

Telefon: 27-501-110, Fax: 27-501-111

Csomád Község Polgármesteri Hivatal

2161 Csomád, Kossuth Lajos út 69.

Klement János részére

Tárgy: Csomád, HÉSZ módosítás

019/48. tervezési ajánlata

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Electron Holding Zrt. megkeresésére ez úton adok ajánlatot a Csomád, 019/48. hrsz. napelemes kiserőmű szabályozási és szükség szerinti településszerkezeti tervezésére:

A szakági tervezőkkel történt egyeztetés szerint a tervezési munka díja ajánlatom szerint 1 600 000,- Ft + áfa.

A tervezési díj magába foglalja a tervezéssel kapcsolatos összes munkadíjat és költséget az adatszolgáltatás kivételével. Az állami adatbázisból származó alaptérképet és bármely más, a tervezés során figyelembe veendő korábbi döntést, javaslatot, tanulmányt a Polgármesteri Hivaltól várunk, míg a beruházótól a tervezett létesítmény műszaki paramétereit.

Nem tartalmazza az ajánlat, ha a módosítás kapcsán örökségvédelmi, régészeti, területi hatásvizsgálati, vagy bármely más tanulmányt kell készíteni, módosítani. Ugyancsak nem tartozik az ajánlatba az ún. környezeti értékelés és a területfelhasználási engedély sem. Szintén nem vállaljuk -jogosultság hiányában- ha a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervét (BATrT) módosítani kellene.

Előzetes információink szerint ezek várhatóan nem is szükségesek, ha az Önkormányzat kiemelt fejlesztéssé nyilvánítja a módosítás ügyét, és sikerül elérni az országban másutt már elfogadott rendezési tervi módosítási metódust.

A munka a településrendezési eszközök során már kialakult módon történhet: minden anyagot, dokumentumot elkészítünk, illetve előkészítünk, a törvényes eljárásrend szerint.

A munka a Képviselő Terület döntésével indulhat, és optimális esetben egy fél-háromnegyed éven belül zárulhat le amennyiben sikerül az Állami Főépítésszel elfogadtatni a törvények alapján lehetséges tárgyalási eljárást.

Ha bármilyen további információra lenne szükség, kérem, keressen.

Kelt Vácott, 2024. szeptember hó 20.-án

Tisztelettel

Mindszenti-Varga Endre
építész, településtervező

