

Tárgy: Mezőberény Város TESZK 2026.évi 17.sz. módosítás megindítása
Előterjesztő: Siklósi István polgármester
Készítette: Gulyásné dr. Sáli Henrietta aljegyző
Véleményező Ügyrendi és Humánügyi Bizottság
Bizottság: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Melléklet: Telepítési tanulmányterv
Főépítész vélemény
Electron Holding Zrt. kérelme
Helyszínrajz
Településrendezési tervezési szerződés
Szerződés főépítész véleményezése

Tervezett
döntés: 5 db Határozat
Döntés: Egyszerű többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2026. március 30-i nyílt ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Szücs Ádám, az Electron Holding Zrt. igazgatósági elnöke, mellékelt kérelmében kezdeményezi Mezőberény Város Önkormányzatánál a Társaságuk *energiatárolóval kiegészített napelempark a Mezőberény 0224/6 hrsz-ú ingatlanon* tárgyú beruházásának megvalósítását célzó eljárások megindítását.

A beruházás megvalósíthatóságának alapvető feltétele az érintett terület övezeti besorolásának megváltoztatása. A 0224/6 hrsz.-ú ingatlan jelenleg a Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005. (II.28.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) szerinti "Má-1" jelű, beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezetbe tartozik. Ebben az övezetben naperómű és energiatároló létesítmény közvetlenül nem helyezhető el, a megvalósításhoz a területet "K-Ne" (Különleges beépítésre nem szánt egyéb terület - naperómű) övezetbe szükséges átsorolni.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági területből történő különleges övezetbe sorolás (új beépítésre nem szánt terület kijelölése) kizárólag abban az esetben hajtható végre, ha a település közigazgatási területén belül legalább azonos kiterjedésű, és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű csereterület kerül kijelölésre.

Jelen beruházás esetében csereterületként figyelembe vehető a Boldisháti holtágnál található, 083-as helyrajzi számú tömbben található, jelenleg "Mk" (kertes mezőgazdasági) besorolású ingatlanokból álló területcsoport. Nevezett ingatlanok átsorolása "Eg" (gazdasági erdő) övezetbe eleget tesz az idézett jogszabályi kötelezettségnek.

[A csereterület kijelölése nem jelenti az érintett Boldisháti ingatlan jogi helyzetének (tulajdon – birtok – rendelkezési jog) változását, kizárólag a terület övezeti besorolása változását eredményezi.]

Fentieket figyelembe véve, a beruházás megvalósítása érdekében az önkormányzat településrendezési eszközei tekintetében az alábbi módosítások¹átvezetése szükséges:

1. Mezőberény város külterületi 0224/6 hrsz-ú ingatlan egy részének a jelenlegi általános mezőgazdasági terület „Má” jelű területfelhasználását és „Má-1” jelű övezetét „K-Ne” jelű különleges beépítésre nem szánt egyéb terület – naperómű terület területfelhasználásra, illetve „K-Ne” övezetre módosítsa, valamint
2. csereterület biztosítása érdekében a Mezőberény külterület 083/75-83/112, 083/129-083/169, 083/233-083/243, 083/245-083/256, 083/258-083/325, 083/328-083/346, 083/349-083/369 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági terület – kertés „Mk” jelű területfelhasználását és „Mk” jelű övezetét „Eg” jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásra, illetve „Eg” jelű gazdasági erdő övezetre módosítsa.



Mezőberény város külterületi 0224/6 hrsz-ú ingatlan



Mezőberény – Boldisháti holtág csereterületnek kijelölhető ingatlanai

Szintén fontos figyelembe venni, hogy a tervezett területfelhasználás Békés Vármegye hatályos területfelhasználási tervében nem szerepel, ennél fogva a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm.rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében a módosítást megelőzően térségi területfelhasználási engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

Figyelemmel arra, hogy a tervezett beruházás Mezőberény város településfejlesztési dokumentumaiban meghatározott célokkal összhangban van, a nemzetgazdasági és

¹Az előterjesztés készítése során felhasználásra kerültek a kapcsolódóan készült Telepítési Tanulmányterv érintett ingatlanokat bemutató részei, Kőszeghy Art. Bt. 2026.

energetikai stratégiai célokhoz szorosan illeszkedik, továbbá figyelembe véve a kapcsolódó egyeztetési eljárás hosszát a Képviselő-testület dönthet az érintett terület kiemelt fejlesztési területté minősítéséről is.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm.rendelet 56.§ (3) bekezdése értelmében a Telepítési tanulmányterv 2026. március 13-én véleményeztetésre közzé lett téve, aminek 15 napos határideje március 28. nappal jár le, így az addig esetlegesen beérkező véleményeket a Képviselő-testület a vonatkozó döntései meghozatala előtt megismerheti, vizsgálhatja (a Telepítési tanulmányterv, a kapcsolódó főépítési feljegyzés és a beérkezett vélemények és az azokra adott és a Képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően hozza meg döntését:

1. Határozati javaslat [telepítési tanulmányterv és kapcsolódó főépítési feljegyzés elfogadása]:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Mezőberény, külterület 0224/6 hrsz-ú ingatlan részterületére tervezett 5-50 MW teljesítményű akkumulátoros energiatároló rendszer és az ahhoz kapcsolódó naperőmű megvalósulásához szükséges TESZK módosítás településrendezési tervezési szerződés mellékletként elkészült Telepítési tanulmánytervet és az ahhoz kapcsolódó főépítési feljegyzést – mely tartalmazza a TESZK módosítás ismertetését, a főépítési megállapításokat a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó munkarészek szükségességéről, valamint a telepítési tanulmányterv véleményezését – megismerte, az előterjesztéshez mellékelte formában elfogadja.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal

2. Határozati javaslat [településrendezési-tervezési szerződés elfogadása]:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete

1. a Mezőberény, külterület 0224/6 hrsz-ú ingatlan részterületére tervezett 5-50 MW teljesítményű akkumulátoros energiatároló rendszer és az ahhoz kapcsolódó naperőmű megvalósulásához szükséges településrendezési szabályozás elfogadása, nevezett beruházás megvalósításának elősegítése érdekében a magyar építészettről szóló 2023.évi C. törvény 92.§ (1) bekezdése alapján az Electron Cibo Kft-vel, mint költségviselővel és az MLR Studio Tervező és Lebonyolító Kft-vel, mint tervezővel településrendezési-tervezési szerződést köt, az előterjesztéshez mellékelte – Mezőberény Város Főépítésze által véleményezett – formában;
2. felhatalmazza Siklósi István polgármestert, hogy a szerződést Mezőberény Város Önkormányzata képviseletében aláírja.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal

3. Határozati javaslat [Területrendezési hatósági eljárás lefolytatásának kezdeményezése]:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete a Mezőberény, külterület 0224/6 hrsz-ú ingatlan részterületére tervezett 5-50 MW teljesítményű akkumulátoros energiatároló rendszer és az ahhoz kapcsolódó naperőmű megvalósítása érdekében területrendezési hatósági eljárás iránti kérelmet nyújt be az állami főépítési hatáskörében eljáró Békés vármegyei kormányhivatalhoz.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal

4. Határozati javaslat [Kiemelt fejlesztési területté minősítés]:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete akkumulátoros energiatároló rendszer és az ahhoz kapcsolódó naperőmű megvalósítása érdekében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm.rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja alapján a Mezőberény, külterület 0224/6, 083/75-83/112, 083/129-083/169, 083/233-083/243, 083/245-083/256, 083/258-083/325, 083/328-083/346, valamint 083/349-083/369 hrsz-ú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal

5. Határozati javaslat [TESZK módosítás]:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete

1. módosítja Mezőberény város településrendezési eszközeit (TESZK 17.sz. módosítás).
A módosítás célja a Mezőberény, külterület 0224/6 hrsz-ú ingatlan részterületére tervezett 5-50 MW teljesítményű akkumulátoros energiatároló rendszer és az ahhoz kapcsolódó naperőmű megvalósulásához szükséges településrendezési szabályozás elfogadása, nevezett beruházás megvalósításának elősegítése;
2. megállapítja, hogy a Településrendezési Eszközök jelen módosítását elindító településfejlesztési döntés összhangban van Mezőberény Város hatályos Településfejlesztési Konceptiójával és Integrált Településfejlesztési Stratégiájával.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal

Mezőberény, 2026. március 18.



Siklósi István
polgármester

Jogi ellenjegyzés: 

Pénzügyi ellenjegyzés: 



Mezőberény Város TESZK 2026. évi 17. sz. módosítás
Településrendezési szerződés véleményezése.

Az Electron Cibo Kft. által összeállított településrendezési szerződés tervezetét szakmai szempontból felülvizsgáltam. Észrevételeimet a mellékelt szerződés tervezeten piros színnel beírtam, vagy áthúzással jelöltem. A javasolt módosításokat tartalmazó szerződés tervezet jelen feljegyzés mellékletét képezi.

Mezőberény, 2026.03. 12.

Handwritten signature of János Kmetykó in black ink.

Kmetykó János
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről:

név: **Mezőberény Város Önkormányzata**
székhely: 5650 Mezőberény, Kossuth L. tér 1.
adószáma: 15725390-2-04
képviselője: **Siklósi István** polgármester
(a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrésről:

név: **Electron Cibo Kft.**
székhely: 2800 Tatabánya, Tarjáni út 1.
adószáma: 32792881-2-11
képviselője: **Szücs Ádám és Bazsó Bence** ügyvezetők (együttes képviseleti jog)
(a továbbiakban: **Költségviselő**)

harmadrészt:

név: **MLR Studio Tervező és Lebonyolító Kft.**
székhely: 5600 Békéscsaba, Andrásy út 32. III. em. 25.
levelezési cím: 5600 Békéscsaba, Andrásy út 32. III. em. 25.
képviselő: **Molnár Zoltán Gyula** ügyvezető
adószáma: 23156126-2-04
bankszámlaszáma: 10402609-50526580-54521006 (K&H Bank Zrt.)
(a továbbiakban: **Tervező**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1./ Mezőberény Város közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök: Mezőberény Város/2005. (.....) Kt. határozatával jóváhagyott Mezőberény Város Településszerkezeti Terve, 11/2005. (II.28.) önkormányzati rendeletével elfogadott a Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve.

2./ A Sunlight-Solar Kft. mint beruházó, valamint az Electron Cibo Kft., mint célmegvalósító a Mezőberény 0224/6 hrsz.-ú területen villamosenergia-tároló, valamint közcélú hálózatra termelő napelempark elhelyezése érdekében megfelelő övezeti besorolást kíván megteremtteni a településrendezési eszközökben, amelyhez szükséges azok módosítása.

A Költségviselő kezdeményezése az Önkormányzat előtt ismert. Ezen oknál fogva e szerződésben foglaltak végrehajtása során a felek együttműködnek.

3./ Tekintettel arra, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) értelmében a településrendezési eszközöket és annak módosításait az Önkormányzat az arra jogosult településtervezővel készítteti el, továbbá figyelemmel arra, hogy az Méptv. alapján a településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása előtt az Önkormányzat köteles véleményezési eljárást lefolytatni a jogszabályban meghatározott államigazgatási és egyéb szervekkel, szervezetekkel, közvetlen kapcsolattartás szükséges az eljárás során az érintett területre elkészítendő szabályozási tervezet vonatkozásában a Tervezővel. Figyelemmel továbbá arra, hogy az Méptv. 78. § (2) bekezdésének b) pontja értelmében szükséges a szerződésben rögzíteni azt, hogy a Tervező mely esetekben és milyen módon vesz igénybe társtervezőt, illetőleg szakági tervezőt (altervezőt),

szerződő felek háromoldalú megállapodást kötnek, melyben megállapításra kerülnek az Önkormányzat, a Költségviselő és a Tervező egymás viszonylatában felmerülő jogai és kötelezettségei.

4./ Az előzőekben foglaltak alapján, illetve annak érdekében, hogy az érintett terület hasznosítását lehetővé tevő szabályok (előírások, követelmények) a településrendezési eszközökbe beépítésre kerülhessenek, szerződő felek egymással az alábbi szerződést kötik.

II. A szerződés célja, tárgya

1./ A szerződés célja, hogy a szerződő felek jogaik érvényesítése és kötelezettségeik teljesítése útján a rendelkezésre álló településrendezési eszközök felhasználásával, a Mezőberény 0224/6 hrsz.-ú területére tervezett villamosenergia-tároló és közcélú hálózatra termelő napelempark a településrendezési eszközökben Má – általános mezőgazdasági területből Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark övezetbe történő sorolására érdekében az Önkormányzat elássa településfejlesztési és településrendezési feladatait oly módon, hogy a fejlesztési beruházási tevékenységet a fejlesztésben közvetlenül érdekelt Költségviselő saját költségén elvégzi azzal, hogy e cél megvalósításának azon előfeltételeit, illetőleg következményeit is átvállalja, amelyek az Önkormányzatot terhelnék.

2./ A településrendezési eszközök módosításának konkrét célja a tervezési területre a következők szerint:

A Mezőberény külterületén a 0224/6 hrsz alatti ingatlanon Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark övezet kijelölése, valamint ezzel összefüggésben csereterület ahrsz.-ú ingatlanokon, Mk övezetből Eg övezetbe történő átsorolás céljából a településrendezési eszközök módosítási dokumentációjának elkészítése.

2./1. Az Önkormányzat és a Költségviselő rögzítik, hogy a Költségviselő, az Önkormányzat által a jelen szerződés II. pont 2./ pontja alapján biztosítandó csereterületek ellenében, bruttó 1.000.000,- Ft/hektár, azaz egymillió forint/hektár összegű, egyszeri kompenzáció (a továbbiakban: Kompenzáció) megfizetésére vállal kötelezettséget.

2./2. A Költségviselő II. pont 2./1. pont szerinti kompenzációs összeget a beruházás megvalósítását célzó, területrendezési hatósági eljárás lezárását és a településrendezési terv módosításának hatályba lépését követő 30 napon belül köteles egy összegben, banki átutalással megfizetni az Önkormányzat számú bankszámlájára.

3./ A szerződés tárgya a tényleges területhasznosítási adatokra alapozottan a tervezési terület (továbbiakban: terület) a településrendezési tevékenység előkészítése, az előzményekben vázolt, fejlesztést lehetővé tevő szabályozási tervi előírások kidolgozása.

III. Tervezési díj

1./ A Tervezőt a jelen szerződésben meghatározott tervezési feladat elkészítéséért [REDACTED] összeg, az állami Főépítész záró szakmai véleményének kiállítását követően a döntésre előkészített dokumentáció jóváhagyásra történő átadásával.

IV. A szerződés teljesítésének ütemezése

A. Adatszolgáltatási szakasz

Az Önkormányzat a szerződés aláírását követő 15 napon belül megelőzően az alábbi döntéseket hozza meg.

a) döntést hoz, az eljárás megindításáról,

b) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (8) bekezdés alapján a települési önkormányzati főépítésének egyetértésével a településrendezési eszközök felelős tervezője által készített feljegyzést elfogadja,

c) A tervezési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A szerződés aláírását követő 3 napon belül

a) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § szerinti szándékát jelzi és a tervezési folyamat indítását kezdeményezi az E-tér felületen.

b) Kezdeményezi a Területrendezési hatósági eljárás lefolytatását. A Területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi (környezeti, társadalmi, gazdasági) hatásvizsgálat elkészítése Költségviselő feladata

Az Önkormányzat és a Költségviselő a tervdokumentáció kidolgozásához szükséges adatokat (pl.: az E-tér felületről letöltött ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis, előzetes „környezeti” vizsgálati dokumentáció, örökségvédelmi dokumentáció, hatályos településrendezési eszközök, építészeti tanulmányterv) a Tervező részére átadja.

B. Környezeti vizsgálati szakasz

A Tervező az „A” pont szerinti adatszolgáltatást követő 15 munkanapon belül a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés szerinti várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szükséges dokumentációt elkészíti és digitális formátumban az Önkormányzatnak eljuttatja.

Önkormányzat az átadott tervdokumentációt az átadástól számított 3 napon belül ellenőrzi, és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja, a szakmailag szükséges időn belül az Önkormányzat részére leszállítja.

A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra és meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek. Az Önkormányzat 3 napon belül köteles meggyőződni arról, hogy a szolgáltatás minősége és mennyisége megfelelő-e. Az Önkormányzat az eljárás lefolytatásához megfelelő dokumentum átvételét követő 5 napon belül elindítja és lefolytatja a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés szerinti eljárást.

A környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére szolgáló eljárás 15 napos határidejének lejárátát követően – amennyiben szükséges rendkívüli testületi ülés megtartásával 15 napon belül – a település Önkormányzata döntést hoz a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Környezeti vizsgálat esetében a környezeti értékelési dokumentáció kidolgozása és véleményeztetése -a költségviselő finanszírozásával - az Önkormányzat feladata.

A véleményezési dokumentáció kidolgozásához az Önkormányzat a döntést a Tervezőnek átadja.

C. Véleményezési, partnerségi egyeztetési szakasz

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területet a véleményezési szakaszban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68§ (2) a) pontjában foglaltak értelmében csak a partner ad véleményt.

A „B”. pont szerinti döntés Tervezőhöz történő megküldésétől számított 15 munkanapon belül a Tervező elkészíti a véleményezési tervdokumentációt, melyet megküld az Önkormányzatnak.

Az Önkormányzat az átadott tervdokumentációt az átadástól számított 3 napon belül ellenőrzi, és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja, a szakmailag szükséges időn belül az Önkormányzat részére leszállítja. A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra és meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek. Az Önkormányzat 3 napon belül köteles meggyőződni arról, hogy a szolgáltatás minősége és mennyisége megfelelő-e. Az Önkormányzat a véleményezési eljárás lefolytatásához megfelelő dokumentum átvételét követő 5 napon belül a véleményezési tervdokumentáció E-tér felületre történő feltöltésével az Önkormányzat köteles kezdeményezni.

~~Amennyiben helyi rendelet erről külön rendelkezik az Önkormányzat a helyi partnerségi egyeztetést külön eljárás keretében lefolytatja.~~

A véleményezési szakasz határidejének, valamint a helyi partnerségi szabályok szerinti határidők lejárátát követően – amennyiben szükséges rendkívüli testületi ülés megtartásával 15 napon belül – a település Önkormányzata döntést hoz a véleményezési szakasz lezárásáról, melyet haladéktalanul megküld a Tervezőnek.

D. Záró, tárgyalási szakasz

A Képviselő-testületi döntés Tervezőhöz történő megküldésétől számított 15 munkanapon belül a záró szakasz lefolytatásához a Tervező elkészíti a véglegesített véleményezési tervdokumentációt, melyet megküld az Önkormányzatnak. Az Önkormányzat az átadott tervdokumentációt az átadástól számított 3 napon belül ellenőrzi, és esetleges észrevételeit a Tervezővel írásban közli. Tervező az elfogadott észrevételek alapján a tervdokumentációt kiegészíti, módosítja, a szakmailag szükséges időn belül az Önkormányzat részére leszállítja. A szolgáltatásnak a teljesítés időpontjában alkalmasnak kell lennie a rendeltetése szerinti célra és meg kell felelnie a jogszabályban meghatározott minőségi követelményeknek. Az Önkormányzat 3 napon belül köteles meggyőződni arról, hogy a szolgáltatás minősége és mennyisége megfelelő-e. Az Önkormányzat az eljárás lefolytatásához megfelelő dokumentum átvételét követő 5 napon belül az E-tér felületre történő feltöltésével a záró szakasz lefolytatását köteles kezdeményezni.

Amennyiben szükséges a Tervező részt vesz a tárgyaláson és - amennyiben szükséges - az Állami Főépítész záró szakmai állásfoglalása alapján kiegészíti a terveket és a szakmai vélemény Tervezőhöz való beérkezésétől számított 10 munkanapon belül Képviselő-testületi döntésre megküldi a tervdokumentációt a Önkormányzatnak.

E. Elfogadási szakasz

Az Állami Főépítész záró szakmai állásfoglalása alapján kiegészített tervek átadása Önkormányzatnak elfogadásra.

Ekkor a végszámla benyújtható.

Az Önkormányzat köteles a szerződés tárgyául szolgáló tervezetet a Képviselő-testület részére döntésre előterjeszteni az átadást követően (amennyiben szükséges rendkívüli) testületi ülés megtartásával 15 napon belül.

V. Felek jogai és kötelezettségei

A./ A Költségviselő

1./ Kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségére a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat és szabályozási terv) – felek által kölcsönösen egyeztetett program és szakmai tartalom alapján történő – kidolgozását finanszírozza.

2./Tudomásul veszi továbbá, hogy a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a településrendezési eszközön végrehajtandó változtatási kötelezettségek a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti ismételt véleményeztetési eljárás lefolytatását vonhatják maguk után.

3./ A Tervezőnek a III.1./ pont szerinti tervezési díjat megfizeti.

4./ Költségviselő tudomásul veszi és kifejezetten vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződés II.2. pontjában meghatározott településrendezési eszközök módosításával összefüggésben, bármely, a módosítással érintett ingatlan – ideértve többek között, de nem kizárólagosan a napelem telepítési célra tervezett ingatlanokat, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: M ép.tv.) 7. § (2) bekezdése szerinti kötelezettség teljesítése érdekében csereterületként felajánlott és kijelölésre javasolt ingatlanokat (a továbbiakban ezen pont alkalmazásában együtt: Érintett Ingatlanok) – kapcsolatban, különösen, de nem

kizárólagosan az Érintett Ingatlanok tulajdonjogával, tehermentességével, biológiai aktivitás értékével, övezeti besorolásának megváltoztatásával, az ingatlanok kijelölésével vagy a településrendezési eszközök módosításából fakadó bármely egyéb okból kifolyólag bármely harmadik személy vagy maga az Önkormányzat (pl. a Méptv. 15. § vagy 90. § alapján) kártalanítási vagy bármely egyéb anyagi igényvel lép fel az Önkormányzattal szemben, úgy ezen igényekért és követelésekért a Költségviselő teljeskörű és feltétlen helytállási kötelezettséggel tartozik.

Költségviselő köteles az Önkormányzatot minden ilyen, az Érintett Ingatlanokkal vagy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben felmerülő kártalanítási és egyéb fizetési kötelezettség, valamint az ezekkel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség (beleértve az esetleges jogi képviselési díjakat, szakértői díjakat, eljárás illetékeket és egyéb költségeket) alól mentesíteni, illetve az Önkormányzat által ezen okokból kifizetett összegeket az Önkormányzat első írásbeli felszólítására, 8 (nyolc) napon belül részére maradéktalanul megtéríteni. Költségviselő ezen kötelezettségvállalása független attól, hogy az Érintett Ingatlanok közül melyik áll a Költségviselő tulajdonában, és kiterjed minden olyan esetre, ahol a településrendezési eszközök módosítása miatt az Önkormányzat oldalán kártalanítási vagy egyéb fizetési kötelezettség merül fel.

B./ Az Önkormányzat

1./ Kijelenti, hogy a Költségviselő által tervezett településfejlesztési programot, – a II. 1./ pont szerinti területre vonatkozó, II. 2/ szerinti szabályozás felülvizsgálatát – nem tartja érdekeivel ellentétes hosszú távú településpolitikai célkitűzésnek.

2./ Közhatalmi feladatának ellátása során, mint jogalkotó, nem vállal(hat) kötelezettséget a Költségviselő által kezdeményezett program megvalósításának keretét biztosító településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosításának elfogadására. Ebből eredő kárért az Önkormányzatot kártérítési kötelezettség nem terheli.

3./ Tájékoztatja a Költségviselőt és a Tervezőt arról, hogy a véleményezési eljárás során, a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott, továbbá a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező észrevételek alapján szükségessé válhat a Költségviselő programjának esetleges módosítása is, mely együtt járhat a változtatás miatti esetleges véleményeztetési kötelezettséggel. Az ilyen okból bekövetkező módosulás azonban sem Önkormányzatnak, sem Költségviselőnek nem felróható, így a módosulásból származó esetleges károkért felelősséggel sem tartoznak.

4./ Megbízta a Tervezőt a településrendezési eszközök módosításának elkészítésével az érintett területre vonatkozóan.

5./ Kötelezettsége a Korm. rendeletben előírt előkészítő és egyeztető eljárás lefolytatása, melynek lezárását követően a tervet a Képviselő-testület elé terjeszti jóváhagyásra.

6./ Kijelenti, hogy a tárgyi tervezési munkára más tervezővel tervezési szerződést nem kötött.

7./ A végszámra kiegyenlítését követően jogosult a tervet korlátozásmentesen használni, és azzal szabadon rendelkezni.

8./ Az Méptv. előírásaira tekintettel települési főépítéssel foglalkoztat a tervezés időtartamára.

9./ Az eljárással kapcsolatos, hatáskörébe utalt adminisztratív feladatokat ellátja, hivatali kapun keresztül, indokolt esetben postai úton a szükséges dokumentumokat kiküldi, az egyeztetéseken jegyzőkönyvet vezet és hitelesít.

C./ A Tervező

1./ Elvállalja az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának elkészítését a Költségviselő és az Önkormányzat által e szerződés keretében meghatározottak szerint.

2./ A tervet a hatályos településrendezési eszközök előírásaihoz és rajzi mellékleteihez illeszkedően készíti el.

3./ Számla szerinti pénzkövetelésre jogosult, ha a Költségviselő és az Önkormányzat a szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítését igazolta.

4./ Tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat a tervet jogosult korlátozásmentesen használni, és azzal szabadon rendelkezhet.

5./ Szükség esetén a beérkezett véleményekkel kapcsolatban tervezői észrevételeket tesz.

VI. Tervdokumentáció tartalma

1./ Alátámasztó munkarészek:

A tervezési feladat elvégzéséhez szükséges jogszabályi és szakmai követelmények figyelembevételével.

2./ Jóváhagyásra kerülő munkarészek:

- a) Településszerkezeti terv módosítás (határozat tervezet, tervlappal)
- b) HÉSZ és szabályozási tervmódosítás. (rendelet tervezet, tervlappal)

VII. Tervdokumentáció példányszáma:

- 1./ tájékoztatási dokumentáció (digitális, .pdf formában, E-mailben megküldve)
- 2./ véleményezési tervdokumentáció (digitális, .pdf formában, E-mailben megküldve)
- 3./ önkormányzati jóváhagyásra előkészített tervdokumentáció (digitális, .pdf formában, E-mailben megküldve)
- 4./ jóváhagyást követően átvezetett záradékolt tervdokumentáció (digitális, .pdf formában, E-mailben megküldve)
- 5./ Tervező köteles a képviselő-testületi döntésnek megfelelően átvezetett és záradékolt szabályozási tervet az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani.
- 6./ A Tervező társtervezőt és szakági tervezőt vehet igénybe.
- 7./ A Tervező szavatol azért, hogy e szerződés tárgyát képező tervben foglalt megoldásokra harmadik személynek nincs olyan joga, amely a felhasználást akadályozná, vagy amelynek alapján harmadik személy díjazást vagy kártérítést követelhetne.

VIII. A díj esedékessége, fizetés módja

1./ A tervezői díj kifizetése a IV. pontban foglalt ütemezés szerint történik.

Tervező a C. Véleményezési, partnerségi egyeztetési szakaszhoz készített véleményezési dokumentáció átadását követően a tervezési díj 60%-át tartalmazó részszámlát nyújthat be

Megrendelő - a Költségviselővel történt szakmai egyeztetést követően - kiadja a teljesítés igazolását. Tervező számlát, illetve részszámlát a kiállított teljesítési igazolás birtokában nyújthat be. A rész- és a végszámlát a Költségviselő nevére és székhelyének címére kell kiállítani és eljuttatni. A számlakibocsátó minden esetben a Tervező.

A Költségviselő a teljesítés igazolás alapján kiállított számla (részszámla) szerinti tervezési díjat 15 napon belül átutalással teljesíti a Tervező 10402609-50526580-54521006 (K&H Bank Zrt.) számú számlájára.

2./ A tervdokumentációt az Önkormányzat mindaddig nem használhatja, amíg a Költségviselő a számlában megjelölt tervezési díj összegét ki nem egyenlítette.

3./ Abban az esetben, ha az Önkormányzat, vagy a Költségviselő a szerződéstől eláll, vagy a tervezői munkát Tervezőnek fel nem róható okokból szüneteltetni kell, Tervező jogosult az addig elvégzett Tervezési munka készültségi foknak megfelelően arányos ellenértékére.

IX. Szerződészegés, késedelem

1./ Tervező késedelmes teljesítése esetén a Költségviselőt késedelmi kötbér illeti, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.

2./A Költségviselő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Tervezőt késedelmi kamat illeti, melynek mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszerese.

X. Szerződő felek kapcsolattartói, kapcsolattartási módok

1./ A szerződés teljesítése során a Szerződő Felek kapcsolattartói:

a) Az Önkormányzat kapcsolattartója és elektronikus címe:

Név: Kmetykó János főépítész
Cím: 5600 Békéscsaba Szőlő u.105/4
Tel.: +36 30 965 8353
E-mail: csabaterv@gmail.com

b) A Tervező kapcsolattartója:

Név: Molnár Zoltán Gyula ügyvezető
Cím: 5600 Békéscsaba Andrassy u. 32. III. em. 25.
Tel.: +36-20-498-6968
E-mail: mlrstudiokft@gmail.com

c) Költségviselő kapcsolattartója:

Név: Dr. Kiss Eszter
Cím: 1027 Budapest Henger utca 2. C. épület
Tel: +36 20 413 9181
E-mail: kiss.eszter@electronholding.com

XI. Felelősségi rendelkezések

1./ Szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében, azok jogszerű és szerződészerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvnek a szavatosságra vonatkozó általános szabályai szerint.

XII. Egyéb rendelkezések

1./ Felek kötelesek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve eljárni.

2./ Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötéskor előre nem látható, de a tervezés során szükségessé váló tervezési munka esetén a szerződést írásban módosítják.

3./ Jelen szerződés rendelkezései – külön jogszabály szerint – a felek mindenkori jogutódaira is érvényesek. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

4./ Költségviselő és Tervező - polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában - ezúton nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet fogalmát ismeri. Ennek ismeretében nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§

(1) bekezdés 1. pont b) pontjában foglaltak szerint átlátható szervezetnek minősül, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelel.

5./ A szerződés 1. számú mellékletét képezi a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának szövege az átlátható szervezetről.

6./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy e szerződéssel kapcsolatos minden esetleges vitájukat egyeztetés keretében rendezik. Bírósághoz kizárólag abban az esetben fordulnak, ha az egyeztetések nem vezettek eredményre.

7./ Szerződő felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az Méptv. vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Mezőberény, 2026.

Budapest, 2026

Békéscsaba, 2026.

Mezőberény Város Önkormányzata
Siklósi István
polgármester
Önkormányzat

Electron Cibo Kft.
Szűcs Ádám és Bazsó Bence
ügyvezetők
Költségviselő

MLR STUDIO Kft.
Molnár Zoltán Gyula
ügyvezető
Tervező

2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjának szövege az átlátható szervezetről:

„1. átlátható szervezet:

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;”



**Mezőberény Város TESZK 2026. évi 17. sz. módosítás ismertetése
Főépítészeti megállapítások a megalapozó vizsgálatok
és alátámasztó munkarészek szükségességéről.
Telepítési tanulmányterv véleményezése**

A TESZK módosítás tárgya, integrált megújuló energetikai komplexum létesítés településrendezési követelményeinek biztosítása, valamint a jogszabályi követelmények által előírt csereterület kijelölése. A tervezett létesítmény magában foglal egy 11,5 MVA teljesítményű fotovoltaikus naperőművet, 50MVA/200MVA teljesítményű energiatárolós erőművet, valamint egy 132/22 kV-os alállomást. A fejlesztés a Mezőberény külterületén fekvő, 0224/6 helyrajzi számú (hrs.) ingatlan egy megközelítőleg 16 hektáros, egybefüggő részterületén valósul meg. A TESZK módosítás véleményezési dokumentációjához a telekalakítás záradékolt dokumentuma rendelkezésre kell, hogy álljon.

A hatályos településrendezési eszközökben a beruházás területét beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület - általános területfelhasználásban rögzíti a településszerkezeti terv. A szabályozási terv Általános mezőgazdasági övezetbe sorolja. A fejlesztési terület környezetében mezőgazdasági területek helyezkednek el, de tágabb környezetet vizsgálva már több, még be nem telepített napelemes kiserőmű terület kijelölésre került az elmúlt években. A beruházás telkének közvetlen kapcsolata van a 4237 jelű összekötőúttal, mely kedvező megközelíthetőséget biztosít.

Mivel Békés Megye területfelhasználási tervében a tervezett területfelhasználás nem szerepel ezért a módosítást megelőzően térségi területfelhasználási engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

A véleményezési eljárást megelőzően a környezeti értékelés kötelezettségét eldöntő eljárást le kell folytatni

A TESZK módosításhoz az alábbi munkarészek használhatók fel:

- Előzetes régészeti dokumentáció
- Telepítési tanulmányterv

A fentiekén túl az alábbi alátámasztó munkarészek elkészítése szükséges:

- Mezőgazdasági térség területfelhasználás változás kimutatás
- Erdőgazdasági térség területfelhasználás változás kimutatás

A Telepítési tanulmányterv véleményezése

A hatályos ITS V.1. Illeszkedés EU 2021-2027 tematikus célkitűzéseire címszó alatt megfogalmazottak szerint: A regionális fejlesztési beruházások erőteljesen az 1. és 2. célkitűzésre helyezik majd a hangsúlyt. (2): a Párizsi Megállapodás végrehajtásával, valamint az energiaügyi átállásba, a megújuló energiaforrásokba és az éghajlatváltozás elleni küzdelembe való befektetéssel

A fentiek alapján a telepítési tanulmányterv megállapításai összhangban vannak a város településfejlesztési és településrendezési céljaival, tekintettel arra, hogy a tervezett gazdaság- fejlesztési beruházás a zöld energiatermelés bővítése érdekében valósul meg.

Mezőberény, 2026.03. 12.



Kmetykó János
főépítész



Tervező: ÁTN_01		Projekt név: MEZŐB-2		Felső szint:		Megjelenés:	
Rész megnevezése: Átnézeti rajz		Típus leírás: Helyszínrajz Konceptó		Főlegy Tamás www.solarpanel.hu		Sunlight Solar Kft.	
Papír méret: A3		Revízió: RV1.0		Dátum: 2026.02.13		Projekt megnevezése: Mezőberény 0224/6. hrsz. 50 MVA BESS	
Tervező: Kovács József		Átnézeti rajz		Lépték:		Tervező: Polhammer Gergő	
1		2		3		4	
2		3		4		5	
3		4		5		6	
4		5		6		7	
5		6		7		8	
6		7		8		8	

K É R E L E M

Alulírott, Szücs Ádám az Electron Holding Zrt. igazgatósági elnöke (székhely: 2800 Tatabánya, Tarjáni út 1., cégjegyzékszám: 11 10 001741, adószám: 26107705-2-11, a továbbiakban: Társaság) alábbi kérelmet terjesztem Mezőberény Város Önkormányzat Képviselő-testülete elé.

2025. november 14. napján kelt levemben tájékoztattam a Tisztelt Önkormányzatot arról, hogy Társaságunk koprodukciónban szeretne megvalósítani egy energiatárolóval kiegészített napelemparkot Mezőberény településen.

A fent hivatkozott levél megküldését követően kollégáimmal személyesen is egyeztettek a beruházás megvalósíthatósága, illetőleg annak helyszíne kapcsán. E körben jeleztük többek között azt is, hogy a korábban benyújtott kérelem szerinti területet módosítani szeretnénk, így jelen megkeresésünk tárgya a Mezőberény 0224/6 hrsz.-ú ingatlan.

Figyelembe véve azt, hogy az ingatlan mezőgazdasági övezetbe sorolt terület, ezért szükség van a Településrendezési terv módosítására annak érdekében, hogy lehetővé váljon a tárolóval kiegészített naperómű elhelyezése.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Törvény) 2024. október 1. napján hatályba lépett, 7. § (2) bekezdése alapján a zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.

A törvény hivatkozott szakasza értelmében a mezőgazdasági övezet módosítása csereterület visszapótlásával történhet.

A személyes egyeztetésen elhangzottak alapján az Önkormányzat jelenleg 16 hektár térmértékű csereterülettel rendelkezik, mellyel kapcsolatban jeleztük, hogy amennyiben a beruházás megvalósításához szükséges csereterületeket a rendelkezésünkre bocsájtják – jelen esetben 16 hektárt – abban az esetben cégünk bruttó 1 milliót Ft/hektár kompenzációs díjat fizet meg az Önkormányzat részére.

A fentiekre tekintettel szeretnénk kezdeményezni a beruházás megvalósítását célzó eljárások megindítását azzal, hogy kérem legyenek szívesek a soron következő testületi ülés előtt megtárgyalni kérelmünket.

Kérjük továbbá, hogy legyenek kedvesek megjelölni, milyen dokumentumokra, eljárási cselekményekre van még szükség az eljárás(ok) megindításához.

Egyúttal jelen kérelemmel együtt nyilatkozom, hogy Társaságunk költségviselője az Önkormányzat által megindítható eljárások során felmerülő összes költségnek.

Szíves tájékoztatásukat előre is köszönöm a kiss.eszter@electronholding.com email címen (Tel.: +36 20 413 91 81), illetve a 1013 Budapest, 1027 Budapest, Henger utca 2., C épület postacímünkön.

Budapest, 2026. 02. 05.

Tisztelettel:



Szücs Ádám
igazgatóság elnöke
Electron Holding Zrt.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEZŐBERÉNY VÁROS KÜLTERÜLETÉN KÉT RÉSZTERÜLETET
ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

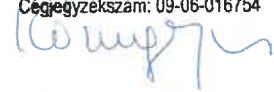
2026

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Tel.: +36 20 384 38 50
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



OKLEVELES TELEPÜLÉSMÉRNÖK:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655



Tartalom

1. Bevezető	5
2. Eljárásrend, a további tervezési folyamat	7
3. A telepítési tanulmányterv.....	8
3.1. Terület és környezet hatásterületének bemutatása	8
3.1.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi alapállapot.....	9
3.1.2. Földrajzi, topográfiai és geológiai viszonyok	10
3.1.3. Vízföldtani és éghajlati sajátosságok	11
3.1.4. Hatályos településrendezési eszközök megállapításai	12
3.2. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv	25
3.2.1. A beruházás stratégiai célkitűzései és a változás mibenléte	25
3.2.2. Technológiai paraméterek	25
3.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	28
3.3.1. Közlekedési és logisztikai infrastruktúra	28
3.3.2. Villamosenergia-hálózati és közműinfrastruktúra.....	29
3.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	30
3.4.1. Levegőtisztaság-védelem	30
3.4.2. Zaj- és rezgésvédelem	30
3.4.3. Talaj- és vízvédelem.....	31
3.4.4. Hulladékgazdálkodás	31
3.4.5. Ökológiai hatások.....	31
3.5. A településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját	32
4. Beépítési terv	36
4.1. A beépítési terv részletes ismertetése	36
4.1.1. A beépítés javaslata	36
4.1.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek	37

4.1.3. A zöldfelületek kialakításának módja	37
4.1.4. Közlekedési és parkolási rend	37
4.1.5. A közművek felszíni és felszín alatti építményei.....	38
5. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve	38
6. A tervezett változtatások magasabb rendű tervekkel való összhangja	41
6.1. Biológiai aktivitásérték számítás.....	41
6.2. Térségi és övezeti megfelelés.....	42
7. Összefoglalás.....	53

1. Bevezető

A jelen telepítési tanulmányterv a Sunlight-Solar Kft megrendelésére az Electron Cibo Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító) megbízásából készült, azzal a határozott céllal, hogy átfogó, minden szakmai és jogszabályi részletre kiterjedő alapot biztosítson Mezőberény város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) célirányos módosításához. A tervezett beruházás tárgya egy modern, integrált megújuló energetikai komplexum, amely magában foglal egy 5-50 MVA teljesítményű fotovoltaikus naperőművet. A fejlesztés a Mezőberény külterületén fekvő, 0224/6 helyrajzi számú (hrsz.) ingatlan egy megközelítőleg 16 hektáros, egybefüggő részterületén valósul meg.

A hatályos jogszabályi környezet, különös tekintettel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletre, szigorú tartalmi és formai követelményeket támaszt a telepítési tanulmánytervekkel szemben. A hivatkozott kormányrendelet 7. melléklete pontosan definiálja azokat a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket, amelyeket a dokumentumnak kötelezően tartalmaznia kell annak érdekében, hogy a helyi önkormányzat képviselő-testülete felelős és megalapozott döntést hozhasson a településrendezési eszközök módosításának megindításáról. Jelen tanulmányterv struktúrája és narratívája maradéktalanul követi ezen előírásokat, kimerítő részletességgel tárgyalva a terület és környezetének adottságait, a beépítési koncepciót, az infrastruktúra-igényeket, a várható környezeti hatásokat, valamint a szabályozási koncepciót.

A beruházás megvalósíthatóságának alapvető feltétele az érintett terület övezeti besorolásának megváltoztatása. A 0224/6 hrsz.-ú ingatlan jelenleg a Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 11/2005. (II.28.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) szerinti "Má-1" jelű, beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági övezetbe tartozik. Ebben az övezetben naperőmű és energiatároló létesítmény közvetlenül nem helyezhető el, a megvalósításhoz a területet "K-Ne" (Különleges beépítésre nem szánt egyéb terület - naperőmű) övezetbe szükséges átsorolni.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 7. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági területből történő különleges övezetbe sorolás (új beépítésre nem szánt terület

kijelölése) kizárólag abban az esetben hajtható végre, ha a település közigazgatási területén belül legalább azonos kiterjedésű, és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű (BAÉ) csereterület kerül kijelölésre. Ezen szigorú jogszabályi kötelezettség teljesítése érdekében a Célmegvalósító és a tervezői csapat egy kiterjedt, a 083-as helyrajzi számú tömbben található, jelenleg "Mk" (kertes mezőgazdasági) besorolású ingatlanokból álló területcsoport "Eg" (gazdasági erdő) övezetbe történő átsorolását dolgozta ki. Ez az ökológiai szempontból is kiemelten előnyös kompenzációs mechanizmus biztosítja a település biológiai aktivitásértékének jelentős növekedését, meghaladva a törvényi minimumkövetelményeket.

A településrendezési eszközök módosítási eljárása a partnerségi egyeztetés lefolytatásával, az állami és területi főépítészek, valamint a releváns szakhatóságok (környezetvédelem, természetvédelem, vízügy, örökségvédelem, katasztrófavédelem, talajvédelem) bevonásával történik, biztosítva a magasabb rendű területfejlesztési tervekkel, így a Békés Vármegyei Területrendezési Tervvel (MTrT) és az Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) való maradéktalan összhangot.

A módosítási kérelem arra irányul, hogy:

1. A Mezőberény város külterületi 0224/6 hrsz-ú ingatlan egy részének a jelenlegi általános mezőgazdasági terület „Má” jelű területfelhasználását és „Má-1” jelű övezetét „K-Ne” jelű különleges beépítésre nem szánt egyéb terület – naperómű terület területfelhasználásra, illetve „K-Ne” övezetre módosítsa.
2. Csereterület biztosítása érdekében a Mezőberény külterület 083/75-83/112, 083/129-083/169, 083/233-083/243, 083/245-083/256, 083/258-083/325, 083/328-083/346, 083/349-083/369 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági terület – kertes „Mk” jelű területfelhasználását és „Mk” jelű övezetét „Eg” jelű gazdasági erdőterület területfelhasználásra, illetve „Eg” jelű gazdasági erdő övezetre módosítsa.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, de új beépítésre nem szánt különleges terület igen, így a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételével szükséges csereterület kijelölése.

A tervezett módosítások a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet egyaránt érintik.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján „a településrendezési szerződés megalapozásához

telepítési tanulmánytervet kell készíteni” (Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdés). A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

2. Eljárásrend, a további tervezési folyamat

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg. A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseit a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket. A telepítési tanulmánytervet a Korm.rendelet előírásai alapján partnerségi egyeztetésre szükséges bocsájtani (Korm. rendelet 56/A.§ (3) bekezdés). A partnerségi egyeztetést követően az önkormányzati főépítész feljegyzését és a beérkezett véleményeket megismerve a település önkormányzatának képviselő-testülete dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról. Az önkormányzati főépítész feljegyzése meghatározza a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés d) pontja alapján. Tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés b) pontjában foglaltakról a képviselő-testületnek nem szükséges határoznia.

A Méptv. és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban: OTrT) illetve más magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelést a telepítési tanulmányterv mutatja be.

A döntés meghozatalát követően a tervezéssel megbízott településtervezők beépítik a javasolt szabályozást, majd a szakhatósági és partnerségi egyeztetések során véleményeztetésre kerülnek a településrendezési eszközök tervezett módosításai. A településrendezési eszközök véleményeztetési eljárását az Korm. rendelet eljárási szabályai szerint szükséges lebonyolítani. A tervek csak az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal állami főépítésének hozzájáruló záró szakmai véleménye alapján hagyható jóvá.

3. A telepítési tanulmányterv

3.1. TERÜLET ÉS KÖRNYEZET HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

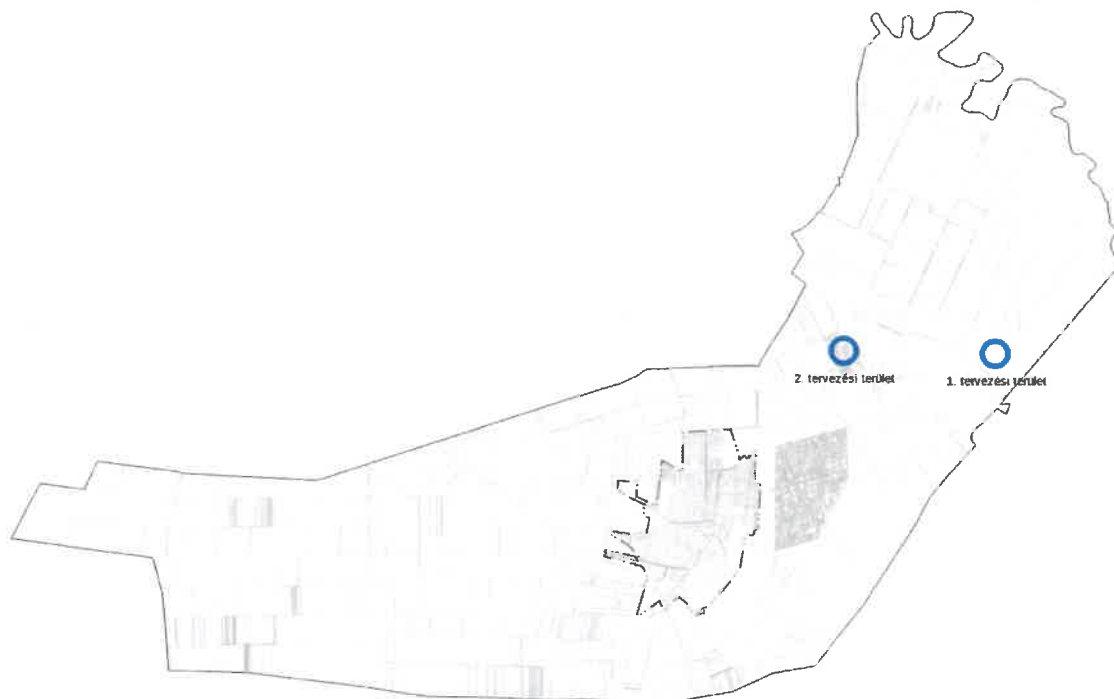
A tervezési területet a módosítás során telektömbre lehatárolva szükséges meghatározni a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételével. A telektömb fogalmát a Méptv. definiálja.

„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”

A módosítással kapcsolatban két tervezési terület kerül lehatárolásra, az 1. a beruházás helyszínét, a 2. a csereterület elhelyezkedését határolja körül.

1. tervezési terület: 0223 hrsz-ú közlekedési terület – 4237 jelű Bélmegyer-Mezőberény összekötő út (0216 hrsz) – 4237 jelű Bélmegyer-Mezőberény összekötő út (0225/2 hrsz) – 0225/1 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

2. tervezési terület: 083/11 hrsz-ú közlekedési terület – 081 hrsz-ú vízgazdálkodási terület (Lászlózug-csatorna) – 090 hrsz-ú közlekedési terület (Köu-kg) – 083/388, 083/373-375, 083/394-402 hrsz-ú mezőgazdasági területek – 084 hrsz-ú vízgazdálkodási terület (Galló-csatorna) – 083/403 hrsz-ú mezőgazdasági terület által határolt telektömb.



1. ábra A tervezési területek elhelyezkedése a közigazgatási területen



2. ábra 1. tervezési terület légifelvétele



3. ábra 2. tervezési terület légifelvétele

3.1.1. Ingatlan-nyilvántartási és jogi alapállapot

A tervezett komplexum központi helyszíne a Mezőberény külterület 0224/6 hrsz.-ú ingatlan. Az e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján a földrészlet teljes területe 98,9256 hektár, amely két alrészletre tagolódik: az "a" alrészlet 98,4618 hektár kiterjedésű szántó, míg a "b" alrészlet egy 0,4638 hektáros kivett árok. A fejlesztés ezen hatalmas egybefüggő táblából egy jól lehatárolható, megközelítőleg 16 hektáros területrészt vesz igénybe.

A terület mezőgazdasági minősítését a kataszteri tiszta jövedelem adatai is tükrözik. A szántó alrészlet összesített értéke 1930,65 aranykorona (AK). A termőföld minőségi osztályozása alapján a terület dominánsan 4. minőségi osztályú (összesen 83,5496 hektár), kisebb hányadban 3. (1,4057 hektár) és 5. (13,5065 hektár) minőségi osztályú talajfoltokkal rendelkezik. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) értelmében a más célú hasznosításhoz (művelésből való kivonáshoz) a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának engedélye szükséges, amely eljárás során az átlagosnál gyengébb minőségű földek igénybevétele élvez prioritást. A terület 4. és 5. minőségi osztályú dominanciája ebből a szempontból kedvező körülményt jelent a hatósági engedélyezés során.

A tulajdonosi viszonyokat tekintve az ingatlan 1/2-1/2 arányban magánszemélyek osztatlan közös tulajdonában áll. A fejlesztés jogi és dologi biztosítékát a Sunlight-Solar Kft. javára bejegyzett építési célú földhasználati jog, a bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a bejegyzett jelzálogjog teremti meg. Az energetikai infrastruktúra integrálhatóságát mi sem bizonyítja jobban, mint hogy a területen már bejegyzésre került az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára egy 132/22 kV-os alállomásra és 22 kV-os légkábellel vonatkozó vezetékjog. Ez a meglévő hálózati csatlakozási pont stratégiai előnyt jelent a beruházás számára, minimalizálva az új vonalas létesítmények kiépítésének szükségességét és a kapcsolódó környezetterhelést.

3.1.2. Földrajzi, topográfiai és geológiai viszonyok

A tervezési terület a makroregionális felosztás szerint az Alföldön, azon belül a Körös-vidék középtáján, a Körösmenti-sík kistáj területén helyezkedik el. Topográfiai szempontból a táj egy szinte tökéletes, vertikálisan rendkívül gyengén tagolt síkság, ahol az átlagos relatív relief mindössze 1,5 m/km². A felszín a Fekete- és Kettős-Körös vonalától dél felé haladva csak elhanyagolható mértékben emelkedik. Ez a sík, akadálymentes domborzat ideális feltételeket teremt a fotovoltaikus rendszerek telepítéséhez, mivel az asztalok elhelyezése nem igényel nagytömegű földmunkát (bevágásokat vagy töltéscsúszást), így a terület eredeti morfológiája és vízelvezetési rendszere háborítatlan maradhat.

Geológiai és rétegtani szempontból a kistáj a holocén időszakban intenzív üledékfelhalmozódás színtere volt. A Berettyó-Körösvidék ősi folyóhálózatának köszönhetően a felszint vastag ártéri iszap, agyag, dél felé haladva pedig lösziszap és ártéri infúziós lösz borítja. Ezek a finomszemcsés, kötött üledékek kiváló geotechnikai paramétereket biztosítanak a naperőmű tartószerkezeteinek rögzítéséhez alkalmazott cölöpözéses vagy talajcsavaros technológiák számára. A megfelelő teherbírású talajrétegek sekély mélységben elérhetők, ami csökkenti az alapozási költségeket és a talaj mélyebb rétegeinek bolygatását. A felszint jellemzően réti csernozjom és különböző ártéri öntéstalajok alkotják, amelyek vízgazdálkodási tulajdonságai megfelelőek, ugyanakkor a térségben gyakori belvízveszélyeztetettség miatt a tervezés során a mértékadó belvízszintet figyelembe kell venni a technológiai konténerek padlószintjének meghatározásakor.

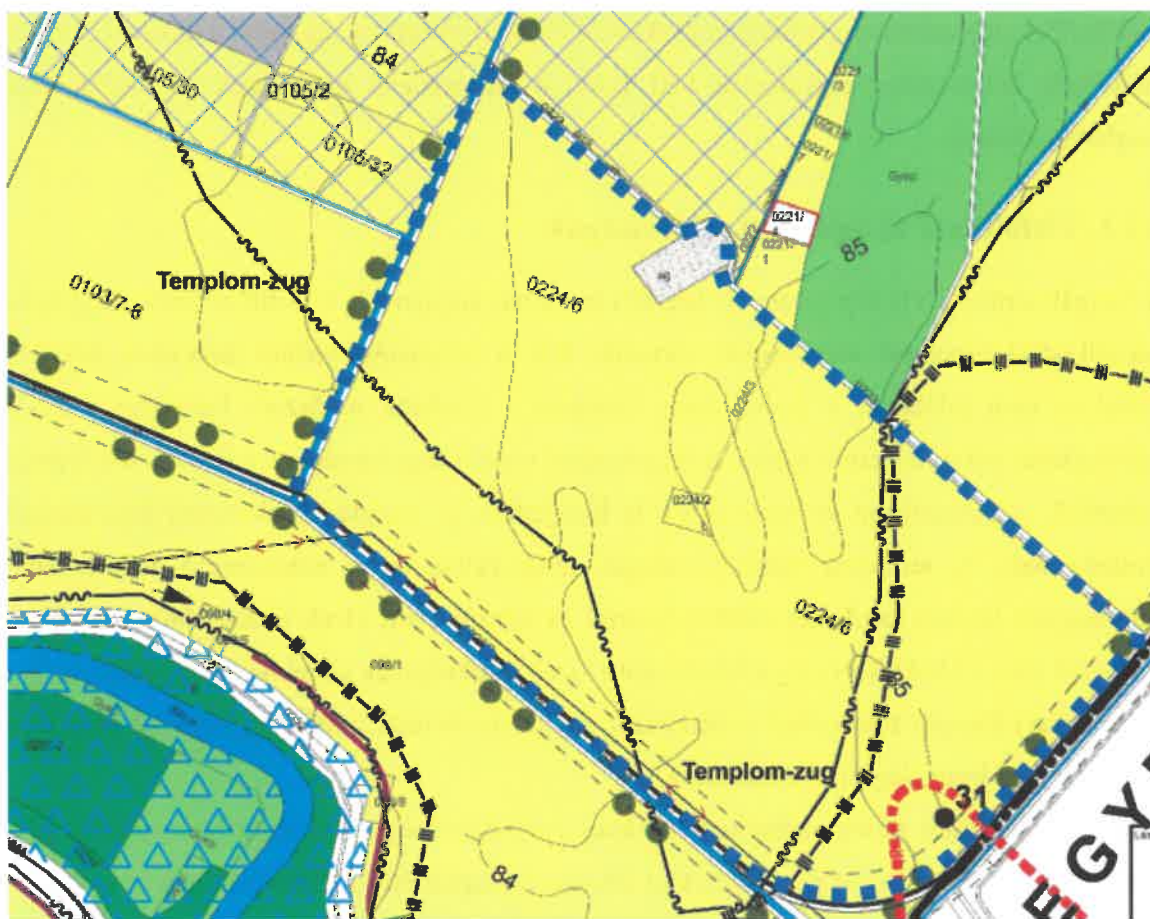
3.1.3. Vízföldtani és éghajlati sajátosságok

A vizsgált terület a Víz Keretirányelv szerinti besorolás alapján a 2-13 Kettős-Körös vízgyűjtő-gazdálkodási tervezési alegységhez tartozik. Bár a fejlesztési terület határában jelentős vízfolyás nem található, a makrotérség vízrajzát a Körösök rendszere határozza meg, a legközelebbi élővíz a Kettős-Körös. A felszín alatti vízáadó képződmények jellemzően folyóvízi eredetűek, horizontálisan és vertikálisan is kiterjedtek, jó vízáadó és vízvezető képességgel rendelkeznek. A területen található magas talajvízállás és a meanderező folyók által hátrahagyott lencsés szerkezet miatt a felszíni és felszín alatti vizek közötti hidrodinamikai kapcsolat erős. Ebből kifolyólag a felszín alatti vizek minőségének védelme (a haváriahelyzetek megelőzése) kiemelt fontosságú a beruházás során. Az érintett terület ugyanakkor nem esik ivóvízbázis hidrogeológiai védőidomába.

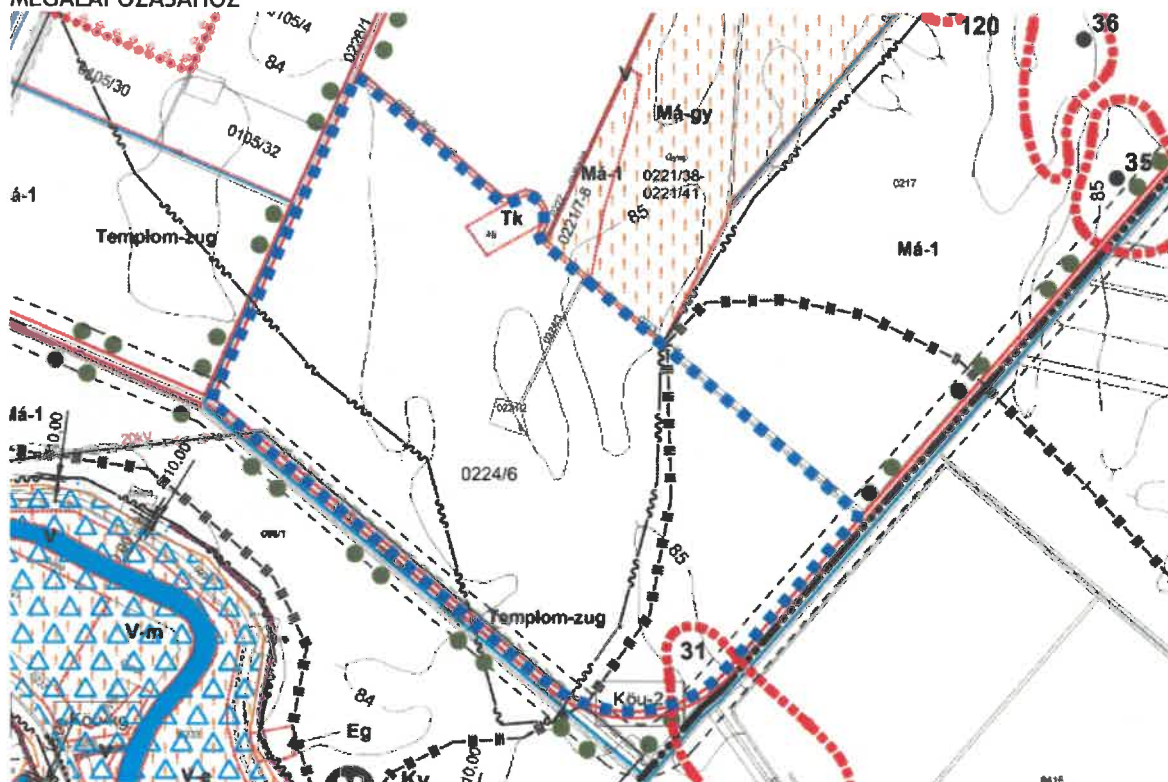
A térség éghajlata a meleg, mérsékelt száraz, forró nyarú éghajlati körzetbe sorolható, erős kontinentális hatásokkal. A napfénytartam évi átlaga megközelíti a 2000 órát, ami az országos átlagnál kedvezőbb, így a szoláris potenciál kiemelkedő. A csapadék évi mennyisége tág határok között változik (350-860 mm, átlagosan 600 mm), a nyári félévben gyakoriak az aszályos időszakok, amelyeket intenzív, rövid lefolyású zivatarok szakítanak meg. Az éves középhőmérséklet 10-11 °C körül alakul, a nyári maximumok gyakran meghaladják a 35 °C-ot. A szélsőséges hőmérsékleti értékek és a magas napsugárzási intenzitás miatt az akkumulátoros energiatárolók esetében rendkívül fontos a megfelelő aktív hőmérséklet-szabályozó rendszerek betervezése a túlmelegedés és a termikus megfűtés (thermal runaway) elkerülése érdekében.

3.1.4. Hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A hatályos településrendezési eszközökben a beruházás területét beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület - általános területfelhasználásban rögzíti a településszerkezeti terv. A fejlesztési terület környezetében mezőgazdasági területek helyezkednek el, de tágabb környezetet vizsgálva már több, még be nem telepített napelemes kiserőmű terület kijelölésre került az elmúlt években. A beruházás telkének közvetlen kapcsolata van a 4237 jelű összekötőúttal, mely kedvező megközelíthetőséget biztosít.



4. ábra 1. tervezési terület – Beruházás helyszíne – Hatályos településszerkezeti terv részlet



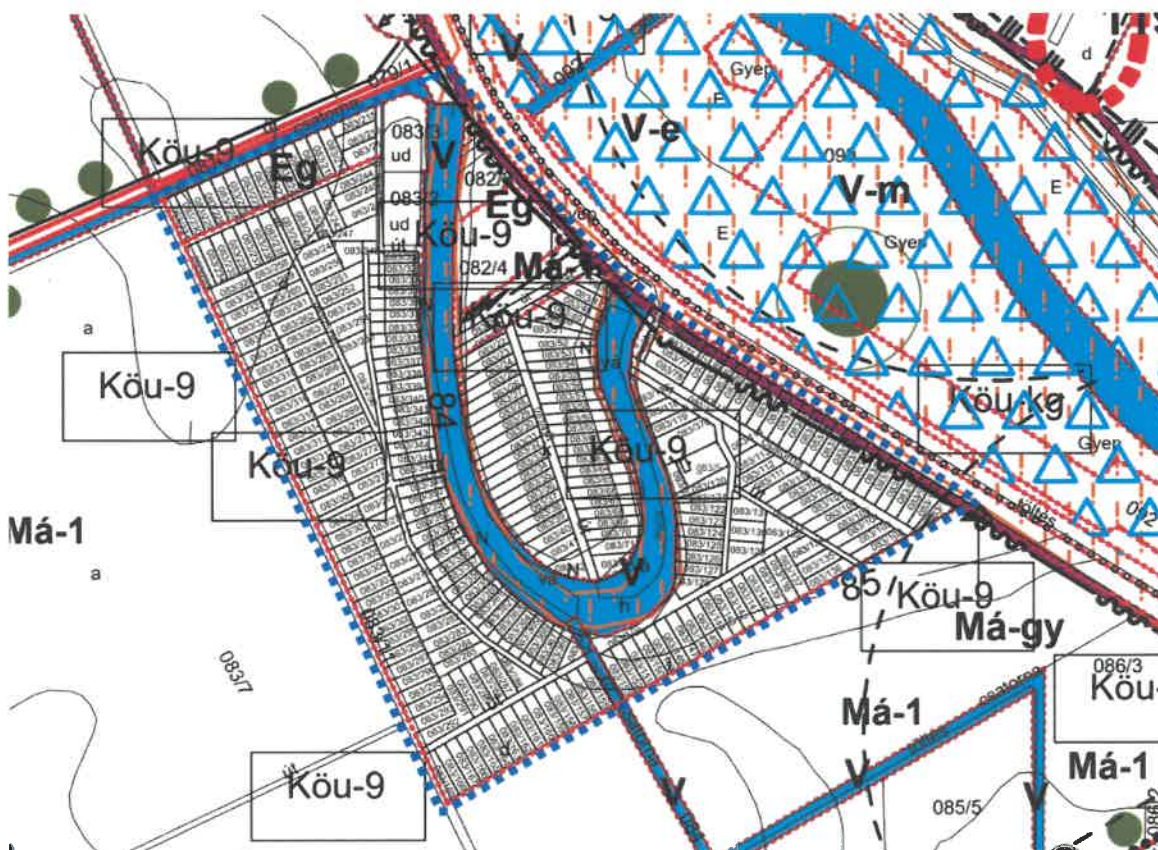
5. ábra Hatályos szabályozási terv - fejlesztési terület

A csereterület biztosítására az önkormányzat tett javaslatot annak helyszínének kiválasztására vonatkozóan. A csereterületként biztosítandó területek mindegyike az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő nyilvántartott erdőterület részét képezi.

dishát



6. ábra Hatályos TSZT részlet - Csereterület



7. ábra Hatályos szabályozási terv részlet - Csereterület

A hatályos helyi építési szabályzat az érintett övezetekre vonatkozóan az alábbi szabályokat határozza meg.

„Erdőterületek

19.§ (1) Az E jelű erdőterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 28. §-a tartalmazza.

Mezőgazdasági területek

20.§ (1) Az Má-1 jelű mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 29. §-a tartalmazza.

(2) Az Má-1 jelű szántó művelési ágú övezetek területén az (1) bekezdésben hivatkozott és egyéb vonatkozó általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesek:

- a) Az építmények elhelyezéséhez művelésből kivont tanyaudvar kialakítása szükséges.*
- b) Az építési hely az ingatlan határaitól legalább 6,00 m távolságban lehet*
- c) A tanyaudvar beépítési módja szabadon álló, beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot.*

d)

e)

(3)

(4) Az Má-3 jelű nagytáblás öntözőrendszerrel ellátott mezőgazdasági területeken építési tevékenység nem folytatható.

(5) Az Má-4 jelű korábban komplex meliorációval érintett területeken építési tevékenység nem folytatható.

(6) Az Má-gy jelű értékes gyepfelületeken építési tevékenység csak a természetvédelmi szakhatóság eseti hozzájárulásával folytatható.

(7) A –ht- jelű területeken folytatható építési tevékenységet engedélyezni csak a terület felhasználási kategóriában engedélyezhető építmények körére, [34] a természetvédelmi hatóság szakhatósági véleményezése után lehet.

(8) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek a lakosság saját részre történő zöldség és gyümölcs termesztése célját szolgáló övezet. Az OTÉK 29§ (3) szerinti feltételekkel helyezhető el építmény.

Különleges területek

22/A.§ ...

(2) K-Ne jelű különleges egyéb terület, naperőmű

a) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló technológiai építmények és kezelőépületek helyezhetők el.

b) Maximális beépíthetőség: 2%,

c) A legkisebb telekméret 10 000 m², kivéve a hálózati csatlakozás berendezéseire és építményeire szükséges telkeket amelyek legkisebb területe 1 000 m² lehet.

d) A telkek eltérő övezeti besorolású területekkel érintkező földrészlet határaitól 3 m-en belül építmény vagy műtárgy nem helyezhető el.

e) Maximális építménymagasság 3,50 m, kivéve a technológiai építményeket.

f) A telkek eltérő övezeti besorolású területekkel érintkező földrészlet határain a telken belüli 3 m-es sávban beültetési köztelelezettség áll fenn, kétszintes növényzettel.

A fejlesztési területen 16 ha terület területfelhasználás változás tervezett, a csereterületen valamivel több, cca 17,48 ha, így összesen 33,48 ha terület területfelhasználása és övezeti besorolása változása tervezett.

A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv kismértékű módosítása válik szükségessé az alábbi táblázat szerint:

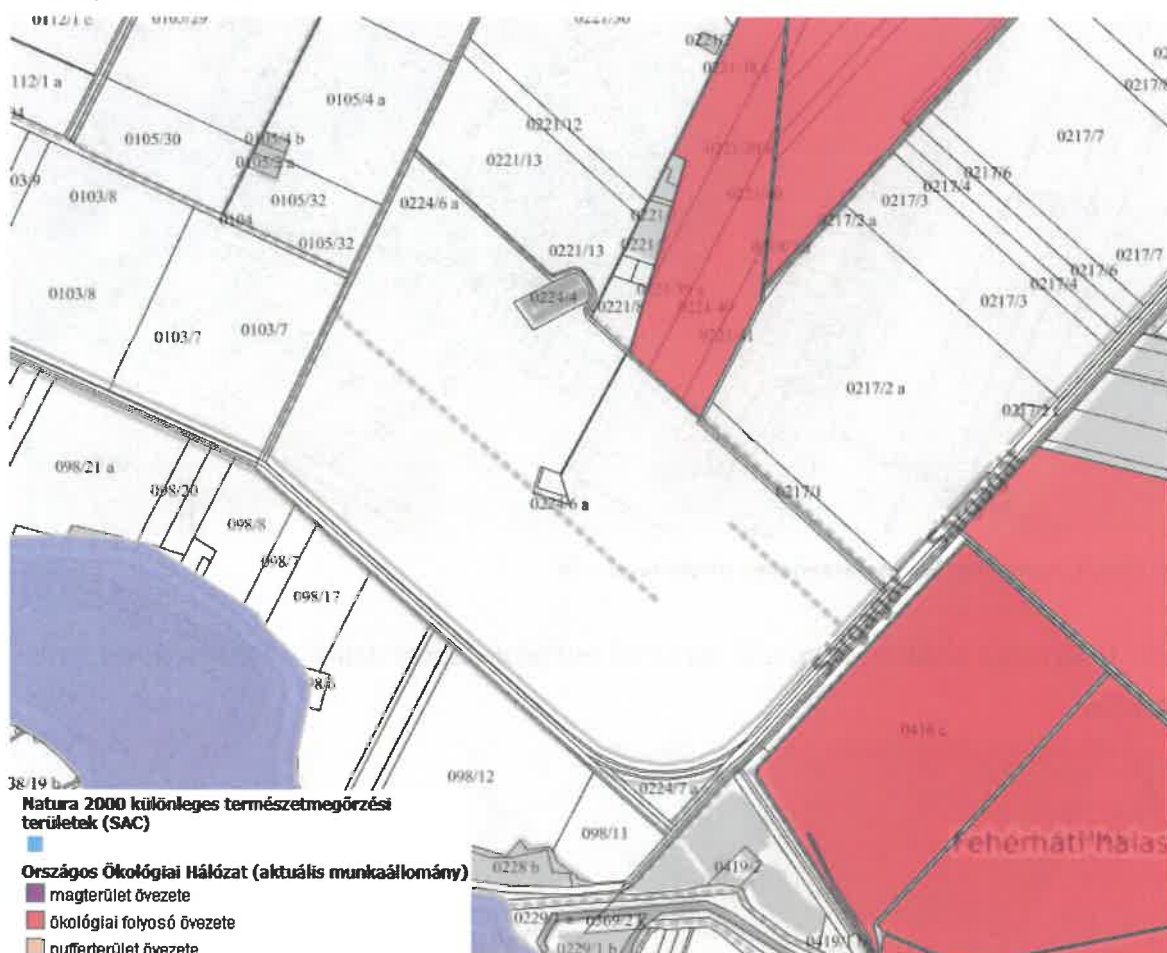
Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület mérete (ha)
0224/6	Má	K-Ne	16
083/75-83/112, 083/129-083/169, 083/233-083/243, 083/245-083/256, 083/258-083/325, 083/328-083/346, 083/349-083/369	Mk	Eg	17,48
Összesen:			33,48

A tervezési területet a rendelkezésre álló adatok alapján vizsgáltuk. Az E-TÉR adatszolgáltatásának figyelembevétele a módosítás megindítását követően lehetséges, mely az érintettségén is változtatható.

Természet- és tájvédelmi érintettség

MEZŐBERÉNY KÉT RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Az 1. tervezési terület nemzetközi (Natura 2000), országos, vagy helyi természetvédelmi területet nem érint, a területen egyedi tájérték, ex-lege védett kunhalom, forrás, mocsár, láp, barlang nem ismert. A tervezési területet nem érintik az országos ökológiai hálózat övezetei. A tervezési területen erdőterület nem helyezkedik el. Az érintett termőföld végleges más célú hasznosításáról, kivonásáról az illetékes földhivatal hozzájárulását be szükséges szereznie a Célmegvalósítónak.



8. ábra Fejlesztési terület természetvédelmi érintettsége - TIR

A 2. tervezési területen belül a módosítással érintett ingatlanokra ugyanezen megállapítások tehetők, természetvédelmi érték nem helyezkedik el a területen.



9. ábra Csereterület természetvédelmi érintettsége - TIR

Az 1. tervezési területet nem, a 2. tervezési területet részben érinti a tájképvédelmi terület övezete.



10. ábra A tervezési területek tájképvédelmi területtel való érintettségét bemutató térkép-kivágat

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) határozza meg az alábbiak szerint:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

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

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

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

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

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

A 2. tervezési területen a meglévő erdőterületek szerinti területfelhasználás kerül meghatározásra, mint csereterület. A tájban a módosítás során, annak eredményeképp változás nem következik be.

A Mezőberény város településképvédelméről szóló 5/2019. (II.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) sem a fejlesztési területet, sem a 2. tervezési területen belül módosítással érintett területeket, azaz a csereterületet nem sorolja településképvédelmi meghatározó területek közé.

Örökségvédelmi érintettség

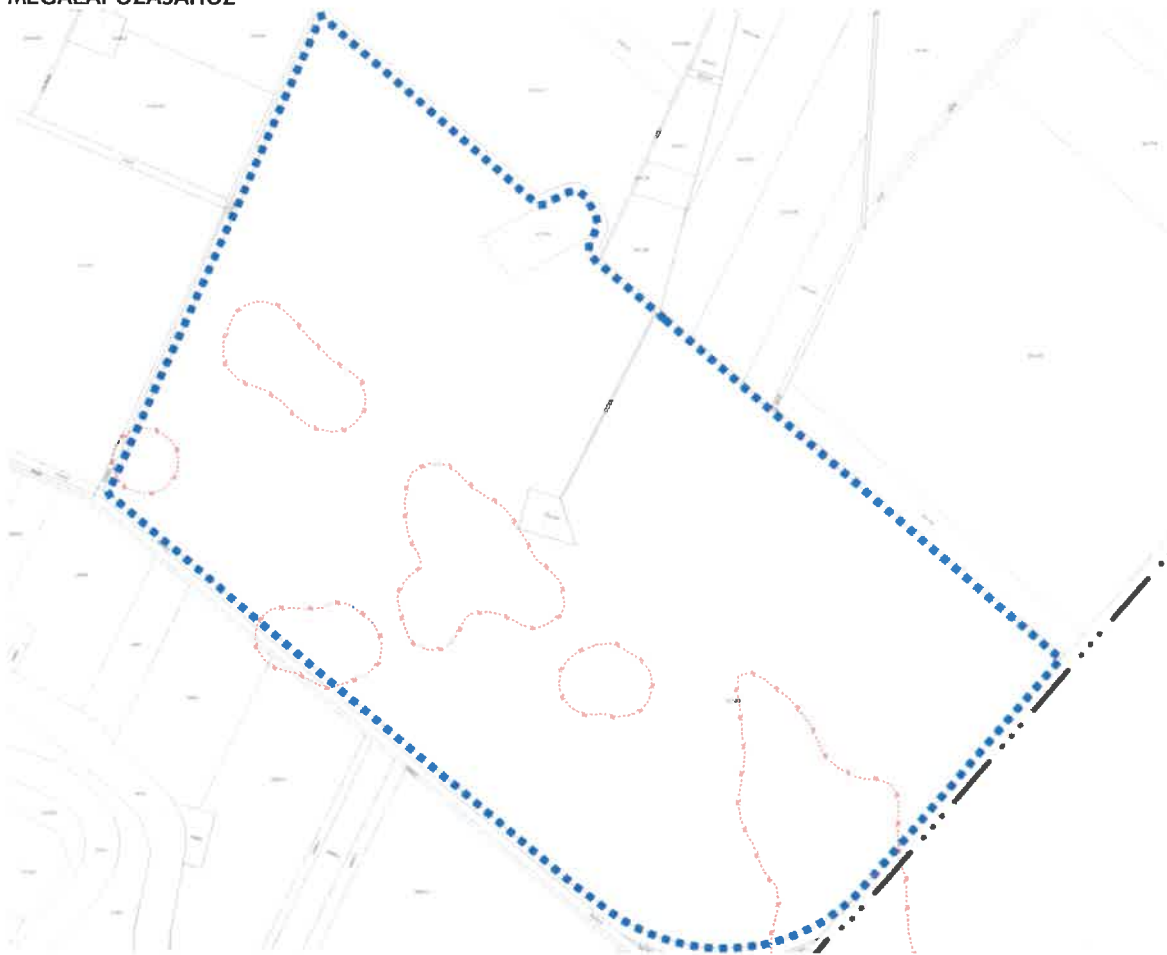
A 0224/6 hrsz.-ú terület és annak 200 méteres környezete régészeti szempontból kiemelten érzékeny és gazdag. A beruházást megelőzően elkészült Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD-I.) feltárta, hogy a területen az emberi megtelepedés nyomai a neolitikumtól egészen a

késő középkorig folyamatosan jelen voltak. A sík, de az egykori árterekből enyhén kiemelkedő háta ideális feltételeket biztosítottak a letelepedéshez.

Az adattári kutatások és az áprilisi terepbejárások során összesen hat régészeti lelőhelyet azonosítottak az érintett területen és védősávjában:

1. **Mezőberény - Hosszúfoki szivattyútelep, Sárga-gát (5692):** Egy kiterjedt, nyilvántartott, többkorszakos település, amely az Alföldi vonaldíszes kerámia kultúrájától kezdve a bronzkori makói és gávai kultúrán át, a kelta, szarmata és késő középkori időszakokig tartalmaz leletanyagot.
2. **Mezőberény - Hegyes I. (97605):** Újonnan azonosított őskori település.
3. **Mezőberény - Hegyes II. (97607):** Újonnan azonosított Árpád-kori település.
4. **Mezőberény - Hegyes III. (97609):** Újonnan azonosított szarmata és késő középkori telep.
5. **Mezőberény - Hegyes IV. (97611):** Újonnan azonosított őskori és késő középkori település.
6. **Mezőberény - Hegyes V. (97613):** Újonnan azonosított szarmata és késő középkori telep.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) értelmében a régészeti örökség elemei általános védelem alatt állnak, és eredeti helyzetükből kizárólag szakszerű régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Mivel a tervezett 132/22 kV-os alállomás területe bár felszíni leleteket nem mutatott, de földrajzi elhelyezkedése miatt nagy valószínűséggel rejt régészeti jelenségeket, az ERD-II. fázisban ezen a területen kötelező a próbafeltárás elvégzése gumikerekes forgókotró (iszapoló kanál) alkalmazásával. A naperőmű paneleinek cölöpözési helyszínein régészeti megfigyelés (szakfelügyelet) javasolt az építés során. A régészeti munkák finanszírozása a Célmegvalósító, a beruházó feladata.



11. ábra Régészeti lelőhelyek a tervezési területen belül

A 2. tervezési területet nyilvántartott régészeti terület nem érinti.

A tervezési területeken belül országosan védett műemlék nem található. Az ERD-I.-ben meghatározott régészeti előírások és a hatályos országos érvényű örökségvédelmi jogszabályok együttes figyelembevételével a terület az örökségi elemek sérülése elkerülhető.

MEZŐBERÉNY KÉT RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

Település (Településrész) Helyrajzi szám Keresés képpel



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (6 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (6 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉG ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Békés	Mezőberény	0224/6	Hosszúfoki szivattyútelep, Sárgagát	régészeti lelőhely	5692	2001
Békés	Mezőberény	0224/6	Hegyes I.	régészeti lelőhely	97605	2021
Békés	Mezőberény	0224/6	Hegyes II.	régészeti lelőhely	97607	2021
Békés	Mezőberény	0224/6	Hegyes III.	régészeti lelőhely	97609	2021
Békés	Mezőberény	0224/6	Hegyes IV.	régészeti lelőhely	97611	2021
Békés	Mezőberény	0224/6	Hegyes V.	régészeti lelőhely	97613	2021

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám Keresés képpel



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

12. ábra Védett ingatlanok jegyzéke - ÉKM Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság nyilvántartása

Világörökségi, világörökségi várományos terület a tervezési területeket nem érinti.

A tervezett módosítás következtében telekalakítás is tervezett, mivel a fejlesztés területének csak egy része kerül igénybevételre, azt szükséges lesz külön helyrajzi számra alakítani a beruházás megkezdése előtt. Amennyiben földmunka során új régészeti lelet kerül elő, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint szükséges eljárnia a Célmegvalósítónak. Az országos érvényű jogszabályi előírások betartásával az örökségvédelmi értékek sérülésének lehetősége minimalizálható, illetve elkerülhető.

Környezetvédelmi érintettség

A fejlesztési területet délről határoló országos közút esetében az 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdésében meghatározott védőtávolságot szükséges betartani. Mindkét tervezési területet érintően a hatályos településszerkezeti terv csúszásveszélyes területet határoz meg. Az 1. tervezési területen a hatályos településszerkezeti terv rendszeresen belvízjárta területet jelöl. Az MvM rendelet és az MTrT által meghatározott rendszeresen belvízjárta terület övezete alapján a tervezett naperómű területe érintett az övezettel.



13. ábra Rendszeresen belvízjárta terület övezete és a tervezési területek

A vonatkozó jogszabályi előírásokat az MvM rendelet határozza meg az alábbiak szerint:

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

Az övezetben nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, így a tervezett módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabállyal. A vízügyi igazgatási szerv a rendezési terv módosításakor bevont véleményező, így véleményét az eljárás során adja meg.

Az 1. tervezési terület teljes területe érintett a vízminőség-védelmi terület övezetével, míg a 2. tervezési terület nem érintett.



14. ábra Vízminőség-védelmi terület övezete és a tervezési területek

Az övezetre vonatkozó szabályokat az MvM rendelet tartalmazza:

„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 tervezett változtatások szennyvíz keletkezéssel nem járnak, a vízvédellemmel érintett területek kijelölése a rendezési terv feladata, ahogyan a rájuk vonatkozó különös szabályok meghatározása is. A hatályos HÉSZ már tartalmaz vízminőség-védelmi rendelkezéseket, így azok összhangja biztosított a magasabb rendű jogszabályokkal. Bányászati tevékenység a területen nem tervezett.

A vízfolyások parti sávjainak pontos kiterjedését nem ismerjük. A 2. tervezési terület esetében a tervezési területet több élővízfolyás érinti. A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) 2.§ (3) bekezdése értelmében a parti sáv szélessége:

„(3) *A parti sáv szélessége:*

- a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,*
- b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,*
- c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított 3 méterig terjed.”*

Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete, bányászati tevékenység, bányatelek, koncessziós kutatási terület nem érinti a tervezési területeket a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága legfrissebb nyilvántartása szerint.

3.2. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

3.2.1. A beruházás stratégiai célkitűzései és a változás mibenléte

A projekt alapvető célja egy olyan hibrid, megújuló energiaforrást hasznosító komplexum létrehozása Mezőberény határában, amely nemcsak a tiszta, zöld villamos energia termeléséhez járul hozzá, hanem a hazai villamosenergia-rendszer szabályozhatóságát és rugalmasságát is radikálisan növeli. A hazai és európai klímastratégiák (NEKT) egyértelmű célja a dekarbonizáció és az időjárásfüggő megújuló kapacitások (nap- és szélenergia) integrációja. Ezen időjárásfüggő kapacitások hálózati ingadozásainak ellensúlyozására a legmodernebb technológiai válasz az akkumulátoros energiatároló rendszerek (BESS - Battery Energy Storage System) telepítése.

A változást szemléltető beépítési terv a jelenlegi egysíkú, intenzív szántóföldi művelés (Má-1) helyett egy rendszerezett, technológiailag fejlett energetikai park (K-Ne) képét vetíti előre a 16 hektáros területen. A beépítési terv grafikus és szöveges elemei világosan elkülönítik az energiatermelő blokkokat (napelem mezők), az energiatároló blokkokat (BESS konténerek), és a hálózati csatlakozási pontokat (132/22 kV alállomás).

3.2.2. Technológiai paraméterek

A tervezett létesítmény műszaki specifikációi a beépítési koncepció és a rendelkezésre álló tervek alapján az alábbiak:

Akkumulátoros Energiatároló Rendszer (BESS): A projekt szíve az 5-50 MVA névleges teljesítményű és BESS egység. Ez a kapacitás képes arra, hogy a napközbeni termelési csúcsok idején a felesleges energiát eltárolja, majd az esti fogyasztási csúcsidőszakban (vagy a hálózati frekvencia stabilizálása érdekében) milliszekundumos reakcióidővel a hálózatba táplálja. A rendszer várhatóan lítium-ion (pl. LiFePO₄) technológián alapuló, moduláris, konténerizált egységekből épül fel. Minden tárolómodul saját hőmérséklet-szabályozó rendszerrel (HVAC), akkumulátor-felügyeleti rendszerrel (BMS) és automatikus tűzoltó berendezéssel van ellátva. A konténereket szabványos sávalapokra vagy kavicságyazatra telepítik, biztosítva a megfelelő teherhordást és a csapadékvíz elvezetését.

Fotovoltaikus naperőmű: A tárolóhoz egy 16,341 kWp egyenáramú (DC) csúcsteljesítményű, és 5-50 MVA váltakozó áramú (AC) teljesítményű naperőművi rész csatlakozik. (A kWp érték a tervezett telepítési sűrűséget és a panelek névleges csúcsteljesítményét jelzi). A napelem modulok tűzihorganyzott acél tartószerkezeteken (asztalokon) kapnak helyet. Az asztalok tájolása és dőlésszöge optimalizált. A panelek által termelt egyenáramot szigetes vagy centrális inverterek alakítják át váltakozó árammá, amelyeket a területen elosztott, előregyártott betonházas KÖF/KIF (közép-/kisfeszültségű) transzformátorállomások transzformálnak fel 22 kV feszültség szintre.

A két rendszer (a BESS és a PV erőmű) közös hálózati csatlakozási ponton, egy 132/22 kV-os alállomáson keresztül csatlakozik az átviteli hálózathoz. Az alállomás magában foglalja a teljesítménytranszformátorokat, a megszakítókat, a védelmi és irányítástechnikai rendszereket (SCADA), valamint a méréshez szükséges feszültség- és áramváltókat.

A beépítési terv igazolja, hogy ezen masszív technológiai rendszerek ellenére a terület tényleges fizikai beépítettsége (a konténerek, alaptestek, alállomási épületek alapterülete) bőségesen a HÉSZ K-Ne övezetre vonatkozó 2%-os korlátja alatt marad. A napelem panelek alatti terület biológiailag aktív, zöldfelületként funkcionál.



15. ábra Beépítési terv

3.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A megújuló energetikai létesítmények sajátossága, hogy a beruházási (létesítési) fázisban intenzív, de rövid ideig tartó infrastrukturális terhelést jelentenek, míg az üzemeltetési fázisban az infrastruktúra-igényük (kivéve a villamos hálózatot) minimális.

3.3.1. Közlekedési és logisztikai infrastruktúra

A tervezési terület megközelítése a térséget feltáró meglévő közúthálózatról, a Bélmegyer felé vezető 4237. számú közútról, majd az ahhoz csatlakozó helyi dűlőutakon keresztül biztosított. A helyszín elérhetőségének legkritikusabb logisztikai peremfeltétele, hogy a fejlesztési területre vezető utolsó szakaszon egy híd található, amely **kizárólag 4 méternél alacsonyabb, és 12 tonnánál kisebb össztömegű járművek közlekedésére alkalmas**. Ezen szigorú fizikai és teherbírési korlátok alapvetően meghatározzák a beruházás szállítási és organizációs stratégiáját.

- **Építési fázis:** A kivitelezés ideje alatt (amely jellemzően 6-12 hónapot vesz igénybe) a híd korlátozásai miatt a hagyományos, nagy teherbírású nyergesvontatók (40 tonnás szerelvények) közvetlenül nem hajthatnak be a területre. A technológiai elemek (panelek, tartószerkezetek, BESS konténerek és az alállomási berendezések) beszállítása speciális logisztikai szervezést igényel:
 - **Átrakodás és járműflotta:** A híd előtti, arra alkalmas, közút melletti csomópontban egy ideiglenes átrakodó bázis (depó) kijelölése szükséges, ahonnan az anyagokat dedikált, 12 tonnát és 4 méteres magasságot meg nem haladó kistehergépjárművekkel (pl. 7,5 - 12 tonnás platós teherautókkal) szállítják be a munkaterületre.
 - **Moduláris szállítás:** A nehéz és nagyméretű berendezéseket – különös tekintettel a 132/22 kV-os alállomás teljesítménytranszformátorára és a BESS egységekre – a gyártás során úgy kell megtervezni, hogy kisebb, a híd teherbírását tiszteletben tartó modulokra bontva legyenek szállíthatók, és a végső összeszerelésükre a helyszínen kerüljön sor.
 - **Forgalomnövekedés:** A kisebb teherbírású járművek alkalmazása miatt a szállítási fordulók száma megnő. Napi szinten legfeljebb 30-40 kistehergépjármű-

fordulóval és 6 személygépjárművel (kivitelezői személyzet) kell számolni. A közlekedési emissziós számítások azonban igazolják, hogy a megnövekedett járatszám ellenére a kisebb tömegű és hengerűrtartalmú járművek alkalmazása nem okoz a határértékeket megközelítő zaj- vagy légszennyezés-növekményt a szállítási útvonalakon.

- **Üzemeltetési fázis:** A naperómű és a tároló teljesen automatizált, távfelügyelettel ellátott rendszer. Állandó helyszíni személyzetet nem igényel. A karbantartási, ellenőrzési és esetenkénti tisztítási munkálatok (évi néhány alkalom) miatt a forgalom heti 1-2 személygépkocsira vagy furgonra korlátozódik. Ezek a gépjárművek – beleértve a napelemek mosásához esetenként szükséges kisebb, 12 tonna alatti lajtoskocsikat is – paramétereikben maradéktalanul megfelelnek a híd 4 méteres magassági és 12 tonnás súlykorlátozásának. Ebből adódóan új külső közút, jelentős aszfaltozott parkoló vagy buszforduló építése nem szükséges, a telken belüli 6 méter széles bejárati kapu és a zúzottkő burkolatú szervízút elegendő a logisztikai feladatok ellátására.

3.3.2. Villamosenergia-hálózati és közműinfrastruktúra

A legjelentősebb műszaki infrastruktúra-fejlesztés maga a hálózati integráció. A telken belül a napelemekből és az akkumulátorokból származó energiát földkábelek hálózata gyűjti össze. A 0,8 kV-os és a 22 kV-os kábeleket jellemzően 1,2 méter mélyre fektetett kábelárkokban, homokágyzatban és jelzőszalaggal ellátott védőcsövekben vezetik el az 132/22 kV-os alállomásig. A létesítmény az adatkommunikációt és a SCADA rendszert kiszolgáló optikai kábelhálózat kiépítését is igényli, amely az erősáramú kábelekkel közös árokban fut.

Vezetékes ivóvíz, földgáz vagy kommunális szennyvízcsatorna kiépítése nem szükséges. A technológiai folyamat (energiatermelés és tárolás) nem igényel vizet. A napelemek ritkán esedékes tisztításához (ha a természetes csapadék nem elegendő) lajtoskocsival hozott, demineralizált vizet használnak, amely nem minősül veszélyes hulladéknak, és a talajba szivároghat. A kivitelezés és karbantartás idején a munkavállalók szociális ellátását mobil (zárt tartályos) toalettek biztosítják, amelyek tartalmát engedéllyel rendelkező vállalkozó szállítja el. Humáninfrastruktúra-fejlesztés (pl. óvoda, iskola, lakásépítés) a beruházás jellegéből adódóan értelemszerűen nem merül fel. A 132/22 kV-os alállomástól a megtermelt energiát a 0105/29 hrsz-ú ingatlanon tervezett transzformátorállomás felé vezetik a 0104 hrsz-ú közlekedési terület mentén. A Szeghalom-Békés-Békéscsaba 132 kV-os légvezeték felhasításával kerül betáplálásra a rendszerbe a megtermelt energia. A tervezett 132 kV-os vezetéket a megyei

területrendezési tervbe szükséges beilleszteni, mint tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os főelosztó hálózat vezeték elemét.

3.4. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A beruházás várhatóan nem gyakorol jelentős, visszafordíthatatlan negatív hatást a környezeti elemekre. Sőt, az üzemeltetési fázisban a megújuló energiatermelés jelentős mennyiségű üvegházhatású gáz (CO₂) kibocsátását váltja ki a hazai energiamixben.

3.4.1. Levegőtisztaság-védelem

- Kivitelezési szakasz: A földmunkagépek (gréderek, cölöpverők) és a szállítási forgalom kipufogógázai, valamint a száraz időben történő talajbolygatás miatti por (PM₁₀) jelentenek emissziós forrást. A modellszámítások szerint a PM₁₀ koncentráció maximális növekménye csupán 1,4 µg/m³, az NO₂ koncentráció növekménye pedig 51,7 µg/m³. Mindkét érték messze elmarad a 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben rögzített egészségügyi határértékektől (a hatásterület legszigorúbb feltételek mellett is csupán 126 méter, amelyen belül védendő ingatlan nincs).
- Üzemelési szakasz: A naperőmű és a BESS zéró emissziós technológia. Levegőszennyező anyagot nem bocsátanak ki, így ebben a fázisban hatásterület nem jelölhető ki. A porszennyezés megelőzését a terület teljes felületű gyepesítése biztosítja.

3.4.2. Zaj- és rezgésvédelem

- Kivitelezési szakasz: A gépek egyidejű üzemelése (számított hangteljesítményszint: LWA = 105,8 dB) okoz zajterhelést. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerinti 55 dB-es nappali határérték alapján a zajvédelmi hatásterület 80,35 méter. Védendő épület ezen belül nem található (a legközelebbi lakóingatlan 5 km-re fekszik Bélmegyeren).
- Üzemelési szakasz: A zajforrásokat az inverterek ventilátorai és a transzformátorok (illetve a BESS klímaberendezései) jelentik. Az együttes hangteljesítményszint (LWA = 74,27 dB) alapján a legszigorúbb, éjszakai 40 dB-es határértékhez tartozó hatásterület mindössze 20,5 méter. A létesítmény zajkibocsátása a környező mezőgazdasági területeket és lakóterületeket nem zavarja.

3.4.3. Talaj- és vízvédelem

A terület 115 cm vastagságú humuszos termőrétegének megóvása kiemelt feladat. Mivel a tartószerkezeteket cölöpözéssel rögzítik, nincs szükség a terület teljes "skrabeolására" (a humuszréteg letolására). A földkábelek és a konténerek alapozása során kitermelt humuszt a telken belül deponálják és visszaterítik. A csapadékvíz a panelekről a talajra folyik, ahol a gyepfelületen természetes módon beszivárog; vízrendezési műtárgyak építése nem szükséges, a terület vízháztartása nem változik meg érdemben. Felszín alatti víz szennyezése kizárólag a munkagépekből szivárgó hidraulikaolaj miatt következhetne be (havária), ezt azonban rendszeres karbantartással, kármentő tálcák használatával és felitató anyagok (perlit) helyszíni készenlétével előzik meg. A transzformátorok olajfogó tálcával (beton kármentővel) rendelkeznek.

3.4.4. Hulladékgyazdálkodás

Az építkezés során veszélyes hulladék kis mennyiségben keletkezhet, melyet zárt edényben tárolnak és engedéllyel rendelkező cég szállít el. Nagyobb mennyiségben csomagolási hulladék (fa, műanyag, papír) és fém/kábel hulladék várható, melyek szelektíven gyűjtve újrahasznosításra kerülnek. Az élettartam végén a leszerelt panelek, akkumulátorok és tartószerkezetek elektronikai és fém hulladékként a körforgásos gazdaságba kerülnek vissza.

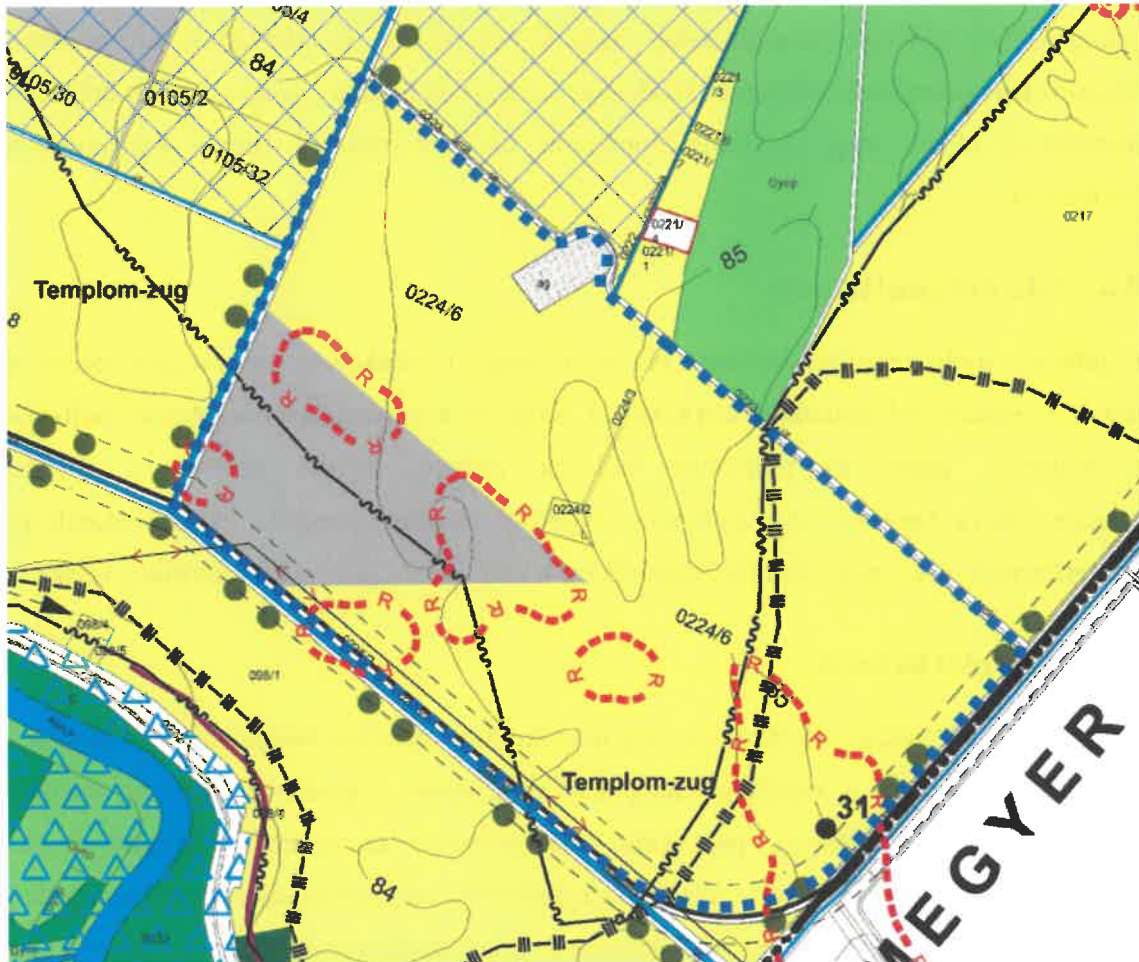
3.4.5. Ökológiai hatások

Bár a vizsgált 16 hektáros terület jelenleg monokultúrás mezőgazdasági művelés alatt áll, ökológiai szempontból a naperómű telepítése nem jelent degradációt. Sőt, az intenzív agrokémiai kezelés (műtrágya, peszticidek) elhagyása és az extenzív gyepgazdálkodás (kaszálás, juhlegeltetés) bevezetése növeli a talajélet biodiverzitását és pihenteti a termőföldet. A napelemek tüvegfelületein fellépő úgynevezett polarizációs fényszennyezés (Polarized Light Pollution - PLP), amely megtévesztheti a vízi rovarokat, a paneleken alkalmazott antireflexiós (tükröződésmentesítő) bevonat használatával hatékonyan kiküszöbölhető. A létesítmény magassága alacsony (2-3 méter), így nem bontja meg az alföldi tájképet, nem takar el védett panorámát, és cserjesorral esztétikusan integrálható. A tájképben jelentős változást nem okoz. A szomszédos területeken is több naperómű került már kijelölésre, melyek kivitelezése folyamatban van.

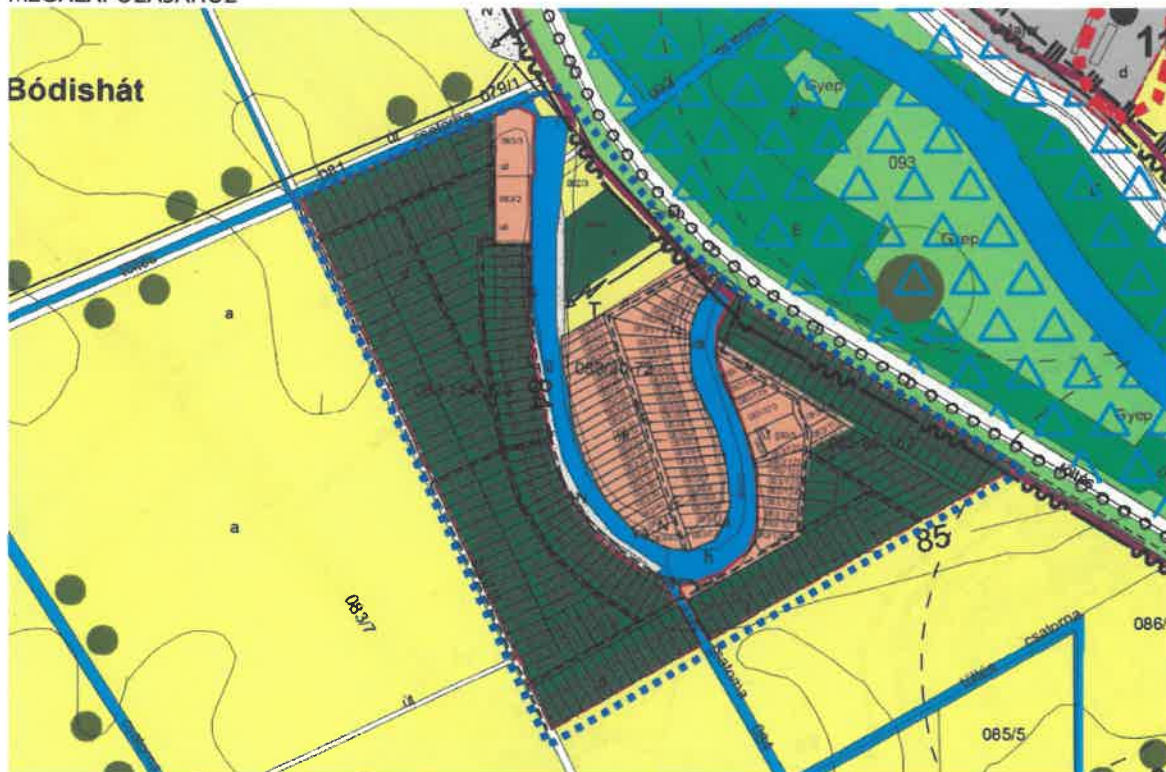
3.5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJÁT

A fejlesztés megvalósíthatósága és a jogszabályi megfelelés biztosítása érdekében Mezőberény Város Településszerkezeti Tervének (TSZT) és Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) – beleértve a Szabályozási Tervlapot is – módosítása elengedhetetlen.

A tervezett változtatások a településszerkezeti tervet is érintik.

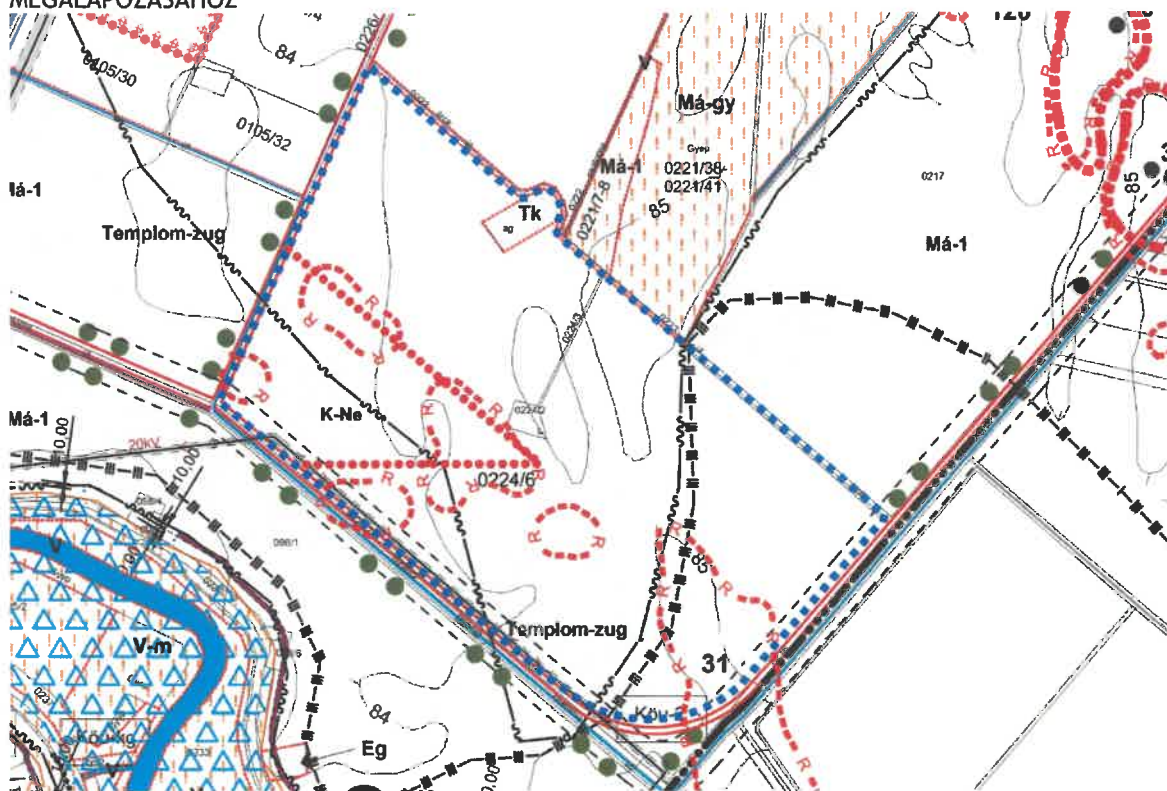


16. ábra Tervezett településszerkezeti tervlap - 1. tervezési terület

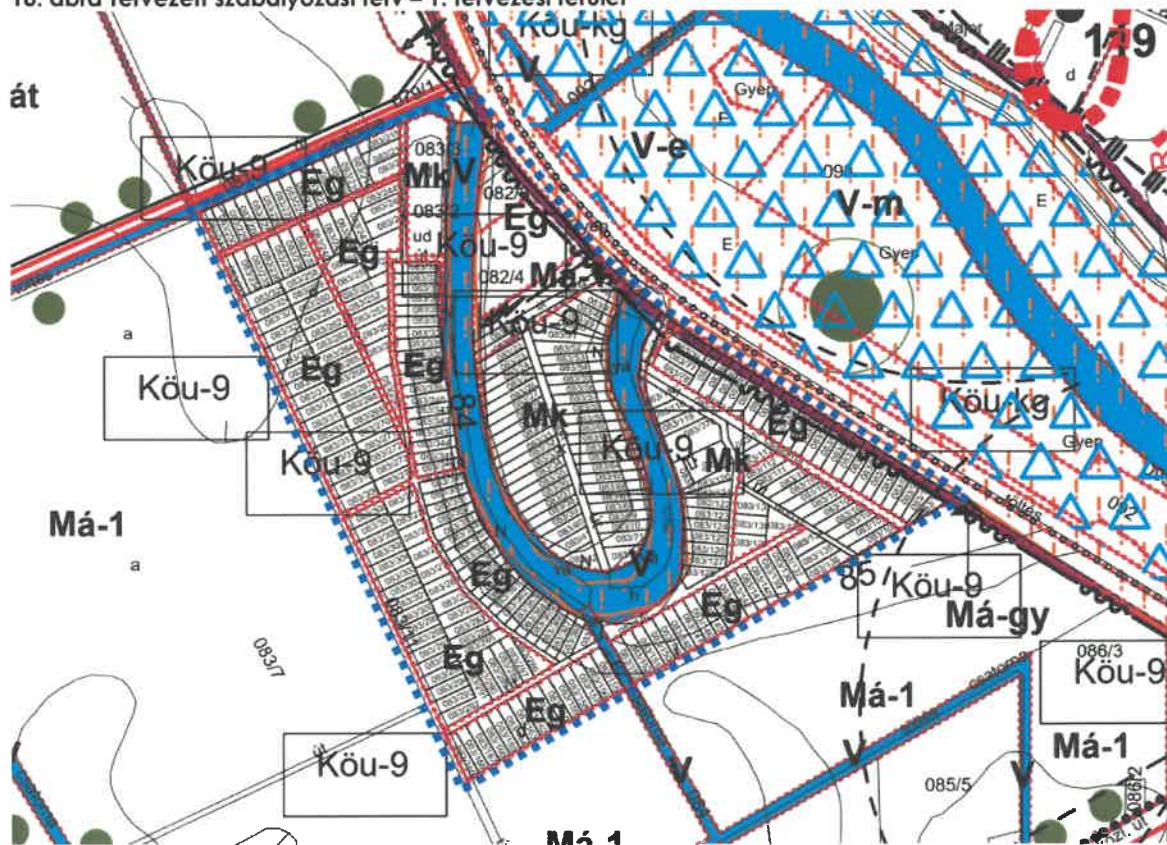


17. ábra Tervezett településszerkezeti terv – 2. tervezési terület (csereterület)

A TSZT leíró munkarészét nem szükséges módosítani, az változatlan tartalommal érvényben marad.



18. ábra Tervezett szabályozási terv – 1. tervezési terület



19. ábra Tervezett szabályozási terv – 2. tervezési terület (csereterület)

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A területek megközelíthetőségét a meglévő úthálózat biztosítja, új közlekedési terület kijelölése nem válik szükségessé. Az érintett övezetek építési előírásait a módosítás során szükséges kiegészíteni. Bár a HÉSZ 22/A. § (2) bekezdésének a) pontja tartalmazza a rendeltetésszerű használatot szolgáló technológiai építmények és kezelőépületek elhelyezhetőségét javasolt kiegészíteni az alábbiak szerint:

„(2) *K-Ne jelű különleges egyéb terület, naperőmű*

a) Az övezetben a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló technológiai építmények és kezelőépületek helyezhetők el. Az övezetben új napelemes kiserőmű létesítésekor, meglévő bővítésekor elhelyezhető villamosenergia-tároló rendszer céljára szolgáló építmény is.”

A 0224/6 hrsz.-ú ingatlan megosztásával (vagy lehatárolásával) létrejövő, a fejlesztéssel érintett 16 hektáros terület a hatályos "Má-1" (általános mezőgazdasági) besorolásból "K-Ne" (Különleges beépítésre nem szánt egyéb terület, naperőmű) övezetbe kerül átsorolásra. A TSZT-ben a területfelhasználási kategória is ennek megfelelően változik.

A mezőberényi HÉSZ 22/A. § (2) bekezdése egzakt paramétereket határoz meg ezen övezetre vonatkozóan, amelyeket a beépítési terv maximálisan tiszteletben tart:

- **Maximális beépíthetőség:** 2%. A 16 hektár esetében ez 3200 m² fizikai beépítettséget enged. A BESS konténerek, inverterházak és az alállomás alaptestjei együttesen sem érik el ezt a határt (a napelemek asztalai, lévén nem minősülnek hagyományos értelemben vett zárt épületnek, a beépítettségi mutatót nem terhelik, de a technológiai felületek aránya is bőven a határértéken belül marad).
- **Kialakítható legkisebb telekterület:** 10.000 m² (1 hektár). A 16 hektáros terület ezt sokszorosán meghaladja.
- **Funkció:** Kizárólag a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló technológiai építmények (transzformátorok, tárolók) és kezelőépületek helyezhetők el.

Mivel a tervezett teljesítmény (5-50 MW) meghaladja az 5 MW-ot, az OTrT és a területfejlesztési törvény értelmében a módosítást meg kell előznie egy térségi területfelhasználási engedélyezési eljárás, amelyet az állami főépítész folytat le.

A Méptv. 7. § (2) bekezdésének szigorú előírása alapján a mezőgazdasági (Má-1) terület beépítésre nem szánt különleges területté (K-Ne) minősítésekor a biológiai aktivitásérték csökkenését a település közigazgatási területén belül kompenzálni kell.

Az aktivitásérték szinten tartását külön fejezet mutatja be.

4. Beépítési terv



20. ábra A napelemes kiserőmű elhelyezési helyszínrajza

4.1. A BEÉPÍTÉSI TERV RÉSZLETES ISMERTETÉSE

A telepítési tanulmánytervhez kapcsolódó beépítési koncepció a földhivatali alapadatok és a topográfiai felmérések felhasználásával, közérthető módon, térképi és szöveges formában is rögzíti a tervezett létesítmények pozícióit és kapcsolatrendszerét.

4.1.1. A beépítés javaslata

A 16 hektáros területen belül a funkciók szigorú rend szerint különülnek el.

- **Fotovoltaikus mező:** A terület északi és középső sávját a kelet-nyugati vagy déli tájolású, fix dőlésszögű vagy egytengelyes napkövető (tracker) tartószerkezeteken nyugvó napelem-asztalok sormintája uralja. A sorok közötti távolságot úgy méretezik, hogy az elkerülje a panelek egymásra árnyékolását téli napforduló idején is, egyúttal elegendő helyet biztosítson a karbantartó járművek (pl. fűnyíró traktorok, panelmosó gépek) közlekedésére.
- **BESS és Inverter park:** A terület keleti, a hálózati csatlakozáshoz közelebb eső részén, biztonsági védőtávolságok betartásával telepítik a szabványos ISO konténerekben elhelyezett lítium-ion akkumulátorokat. A konténerek telepítése monolit vasbeton sávalapokra történik, az inverter/transzformátor egységek pedig kompakt betonházakban kapnak helyet.
- **Alállomás:** A 132/22 kV-os alállomás a telek északkeleti szélén, a MVM hálózathoz legközelebbi sarokban épül fel, tartalmazva a nagyfeszültségű kapcsolóberendezéseket, a transzformátort, valamint egy kezelő/vezérlő épületet, ahol a SCADA rendszer

szerverei és a szociális blokk (mosdó) kapnak helyet.

- **Takaró növényállomány:** A helyi építési szabályzat előírja a K-Ne övezetre, hogy minden olyan földrészlethatár mentén 3 méteres beültetési kötelezettségnek feleljen meg, ahol másik övezettel határos. Ez jelen fejlesztési terület esetében mind a 4 telekhatár mentén kötelező növénytelepítést jelent. A napelemtáblák esetében azonban fontos, hogy azok benapozhatók maradjanak, ezért nagy árnyékot vető fásítás nem javasolt, maximum cserje- és gyepszinten javasolt a beültetés.

4.1.2. A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A terület nem kapcsolódik szorosan a sűrűn beépített településszövevhez. A fejlesztési területet határoló mezőgazdasági dűlőutak és az országos közút (4237. j. összekötőút) védőtávolságait szabadon hagyják. Az országos közút úttengelytől mért 50-50 méteres védőtávolságon belül bármilyen építési tevékenység megvalósításához a közútkezelő hozzájárulása szükséges. A kerítés és a kapu úgy kerül kialakításra, hogy a kapu előtti behajtónál a várakozó tehergépjárművek ne akadályozzák a közút forgalmát. A terület zárt, magán üzemi területként funkcionál, a közforgalom elől el lesz zárva, így a közhasználatú területekre gyakorolt hatása a vizuális megjelentésben merül ki. Új közlekedési terület nem kerül kijelölésre.

4.1.3. A zöldfelületek kialakításának módja

A beépítési javaslat kiemelt eleme a terület ökológiai egyensúlyának fenntartása. A szilárd burkolatok (utak, alapozások) aránya elhanyagolható (<1-2%). A teljes fennmaradó terület – a napelemek alatt is – füvesített zöldfelület marad. Az agrotechnikai kezelést a technológiai fegyelem határozza meg: a gyomnövények és a magasra nöövő fászfűszárúak (amelyek beárnyékolnák a paneleket) irtása mechanikus úton, gyakori kaszálással vagy extenzív juhlegeltetéssel történik. A telekhatáron, a kerítés külső vagy belső vonalán, amennyiben az árnyékolási szög engedi, tájhonos, alacsony növésű cserjesor (pl. galagonya, kökény, mogyoró) telepíthető, amely növeli a biodiverzitást (fészkelőhelyek) és esztétikailag tompítja a létesítmény ipari jellegét.

4.1.4. Közlekedési és parkolási rend

A létesítmény logisztikai koncepciója a belső szervizutak hálózatára épül. A főbejáratnál egy

6-8 méter széles, motoros vagy kézi működtetésű acélkapu biztosítja a belépést. A telken belül zúzottkő ágyazatú, vízáteresztő stabilizált földút épül (általában 3,5 - 4 méter szélességben), amely feltárja a BESS konténereket és az alállomást, biztosítva a tűzoltó gépjárművek számára a szabványos oltási felvonulási területet és a fordulási lehetőséget. Mivel a létesítmény állandó személyzet nélkül üzemel, hagyományos, aszfaltozott parkolóhelyek kiépítése nem történik, a karbantartást végző személygépkocsik és furgonok a szervizutak mellett, illetve a kijelölt rakodóterületeken állnak meg ideiglenesen.

4.1.5. A közművek felszíni és felszín alatti építményei

A legfőbb közmű a villamosenergia-hálózat. A napkollektoroktól az inverterekig egyenáramú (DC) kábelek futnak a tartószerkezeteken rögzítve. Az inverterektől a transzformátorokig, majd az alállomásig a váltakozó áramú (AC, 0,8 kV és 22 kV) kábeleket teljes egészében felszín alatt, 1,2 méter mély kábelárkokban vezetik, homokágyazattal és mechanikai védelemmel ellátva. Ez a megoldás a tájkép védelme és a viharkárok megelőzése szempontjából egyaránt optimális. Csapadékvíz-elvezető zárt csatornahálózat nem épül; a víz a természetes lejtésviszonyokat követve a gyepesített felületeken szivárog el. Kommunális szennyvízhálózat és ivóvízvezeték kiépítésére a technológiai igények hiányában nem kerül sor. A transzformátor alállomás körül burkolatlan övások kerül kiépítésre a csapadékvizek gyűjtése és szikkasztás céljára. A 0225/1 hrsz-ú közterület felőli oldalon, a naperőmű telkén belül kerül kialakításra a tűzvíz tározó medence is.

5. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve

A beépítési terv térbeli vizualizációja és az épített-természeti környezetbe való illesztése kritikus szempont a településrendezési tervezés során. A 16 hektáros energetikai park horizontális kiterjedésű, alacsony profilú létesítmény. A napelem-asztalok maximális magassága nem haladja meg a 2,5 - 3 métert, így nem képeznek tájidegen vertikális dominanciát a sík alföldi környezetben.

Vizuális integráció és anyaghasználat: A fotovoltaiikus modulok sötétkék/fekete felületei egyfajta ipari textúrát adnak a tájnak. A tükröződés minimalizálása érdekében alkalmazott antireflexiós bevonatok megátolják a közlekedőket zavaró vakítást, és csökkentik a tájképi

kontrasztot. A BESS konténerek és a transzformátorházak színezése során a tájba illő, neutrális (pl. kavicsszínű, olajzöld) színek alkalmazása javasolt, elkerülve a harsány, figyelemfelkeltő árnyalatokat.

Kerítés és biztonságtechnika: A területet határoló, 1,8-2,0 méter magas hegesztett dróthálós kerítés áttört struktúrája miatt távolról szinte láthatatlan, így a térbeli folytonosság érzete nem szűnik meg. A vagyonvédelmet szolgáló, oszlopokra szerelt kamerarendszerek és infravédelmi eszközök szintén nem jelentenek jelentős vizuális akadályt.

A térbeli környezetalakítás koncepciója tehát egy tiszta, emissziómentes, a 21. századi technológiai elvárásoknak megfelelő funkció visszafogott, az agrártájat tiszteletben tartó elhelyezésén alapul. A csereterületként megjelölt 083-as tömb 211 ingatlanának erdősítése ("Eg" övezetbe vonása) pedig a tájszerkezeti hiányosságokat is orvosolja, fásított puffersávokat és mikroklíma-szabályozó zöldfelületeket hozva létre a település határában.



21. ábra Napelemes kiserőmű látványterve



22. ábra A napelemtáblák és növényzet lehetséges jövőbeni kialakítása a fejlesztési területen

6. A tervezett változtatások magasabb rendű tervekkel való összehangja

6.1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A Méptv. 7.§ (2) bekezdése alapján az új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésekor (mikor zöldterületből, vagy mezőgazdasági területből, vagy erdőterületből történik a kijelölés) egyaránt szükséges a területi értékének megfelelő csereterület biztosítása, mint a biológiai aktivitásérték szinten tartásának megfelelő csereterület biztosítása.

A jelen módosítás során mezőgazdasági területből különleges beépítésre nem szánt terület kerül kijelölésre.

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.”

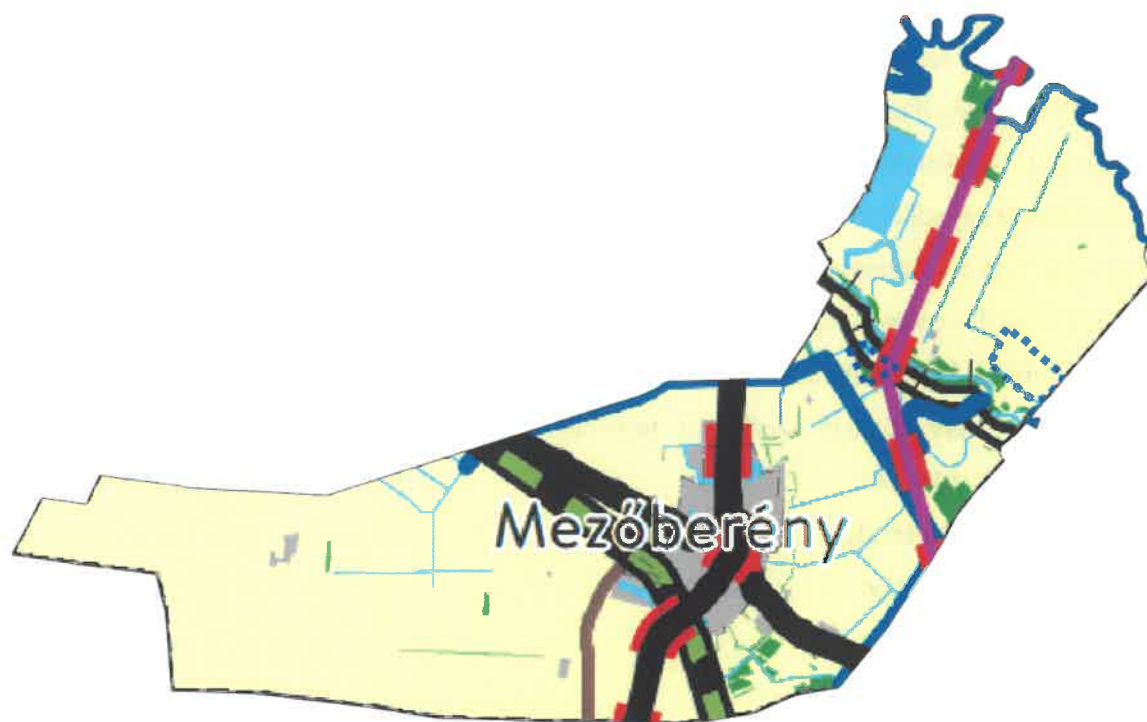
A csereterület a fejlesztési területtel megegyező mértékben került kijelölésre. A két módosítással érintett terület aktivitásértéke 61,92 egység növekményt eredményez a település biológiai aktivitásértékében:

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ érték	Tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ érték
1.	Má	16	3,7	59,2	K-Ne	3,2	51,2
2.	Mk	17,48	5	87,4	Eg	9	157,32
		Összesen:		146,6			208,52
					Különbség:	+	61,92

A Méptv. 7.§ (2) bekezdésének a tervezett módosítás megfelel.

6.2. TÉRSÉGI ÉS ÖVEZETI MEGFELELÉS

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Békés Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júliusában megtörtént. Jelen terv a hatályos településrendezési eszközök módosítása során az elfogadott Békés Megyei Önkormányzat Közgyűlés Elnökének 6/2020. (VII.2.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is szükséges figyelembe venni. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Mezőberény városára vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



Országos területfelhasználási kategóriák

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

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- ⊕ Atomerőmű (meglévő)
- ⊕ Atomerőmű (tervezett)
- ⊕ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- ⊕ Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 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)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- ▨ VTT-tározó (meglévő)
- ▨ VTT-tározó (tervezett)
- ▨ Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- ▨ Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővezeték (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővezeték (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- ⊕ Veszélyeshulladék lerakó (meglévő)
- ⊕ Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- ⊕ Radioaktív hulladék-tározó (meglévő)

Alaptérképi elemek

- ▭ Országhatár
- ▭ Megyehatár
- ▭ Település közigazgatási határa

23. ábra OTrT szerkezeti tervlapjának kivágata - Mezőberény

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetéseket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és települési térség határozza meg a város területét.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

- a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,

A vármegyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség
- e) sajátos területfelhasználású térség.









Térségi területfelhasználási kategóriák





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

A fejlesztési terület a mezőgazdasági térségben helyezkedik el, a csereterület erdő és mezőgazdasági térséget érint. A változás olyan mértékű, mely az OTrT-ben meghatározott 75%-os megfelelést nem veszélyezteti. Országos és térségi infrastruktúra elemet a fejlesztési- és csereterület nem érintenek. Az országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózat elemeit és védőtávolságaikat a magasabb rendű jogszabályok és a korábbi adatszolgáltatások alapján tartalmazza a hatályos terv.

Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Mezőberény város érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége (1. tervezési terület) / Módosítás érintettsége	Csereteület érintettsége (2. tervezési terület) / Módosítás érintettsége	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem	nem/nem	nem/nem	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem/nem	igen/nem	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem	nem/nem	nem/nem	

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem/nem	nem/nem	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem/nem	nem/nem	
erdők övezete	igen	nem/nem	igen/igen	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem/nem	nem/nem	

tájképvédelmi terület övezete	igen	nem/nem	igen/igen	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	
vízminőség-védelmi terület övezete	igen	igen/igen	nem/nem	
nagyvízi meder övezete	igen	nem/nem	nem/nem	

honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem/nem	nem/nem	
--	-----	---------	---------	---

A konkrét módosítások tervezete az országos övezetek közül a tájképvédelmi terület övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét és az erdők övezetét érintik. Ezek közül a tájképvédelmi és vízminőség-védelmi terület övezete már bemutatásra került. Az Erdők övezetére vonatkozó jogszabályi előírásokat az OTT 29.§ - 30/A.§ határozza meg az alábbiak szerint:

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzete Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.


30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelek megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.




30.A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kísérőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”


Az erdők övezete a csereterület biztosítása során érintett. A csereterületen az Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőrészek kerülnek a településrendezési eszközökben kijelölésre, kertés mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe átsorolásra. A módosítás

A fejlesztési és csereterületek országos övezeteket nem érint.

Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Mezőberény város érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége (1. tervezési terület) / Módosítás érintettsége	Csereterület érintettsége (2. tervezési terület) / Módosítás érintettsége	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyaggyon terület övezete	igen	nem/nem	nem/nem	

				
rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	igen/igen	nem/nem	
tanyás területek övezete	nem	nem/nem	nem/nem	

gazdaságfejlesztési és innovációs övezet	igen	
kiemelt turisztikai terület övezete	igen	
együtt tervezésre javasolt terület övezete	nem	

A térségi és vármegyei övezetek közül a rendszeresen belvízjárta terület övezetét érinti a fejlesztési terület. A rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások már bemutatásra kerültek, így megismétlésük nem szükséges. A vízügyi igazgatási szerv a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerv, így hozzájárulását az eljárás során adhatja meg. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A módosítás nem ellentétes a magasabb rendű jogszabályi előírásokkal.

A gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetére az MTrT 4.§-a határozza meg az előírásokat, melyeket figyelembe kell venni:

„4. § (1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja da) alpontja szerinti gazdaságfejlesztési és innovációs terület övezetébe sorolt település települési önkormányzata a településrendezési eszközeiben, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási egység építési használatának megengedett határértékeinél megengedőbb követelményeket állapíthat meg, a (2)-(4) bekezdés rendelkezései szerint.

(2) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb érték kizárólag az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségére, valamint a legkisebb zöldfelületre vonatkozhat, amely megengedőbb érték a megengedett legnagyobb beépítettség esetében 10%-nál, a legkisebb zöldfelület esetében 5%-nál nem lehet nagyobb az OTÉK szerinti, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt értékhez képest.

(3) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények olyan területek esetében állapíthatók meg, amelyek megfelelnek az a) vagy a b) pont szerinti feltételeknek.

a) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet szerinti, a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területek.

b) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti, a (4) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő, barnamezős területek.

(4) Az (1) bekezdés szerinti megengedőbb követelmények a (3) bekezdés b) pontja szerinti esetben kizárólag akkor állapíthatók meg, ha a település barnamezős területeinek Étv. szerinti lehatárolása a településrendezési eszközökben megtörtént, és a barnamezős területek fejlesztési és újrahasznosítási lehetőségei meghatározásra kerültek a településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában, összhangban az Étv. rendelkezéseivel.”

Mivel a tervezett módosítás során nem érintett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet, így az előírások jelen módosítás során nem relevánsak.

A kiemelt turisztikai terület övezetével érintett területekre az MTrT 5.§ határozza meg az alábbi előírásokat:

„5. § (1) A 3. § (3) bekezdés d) pontja db) alpontja szerinti kiemelt turisztikai terület övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és

településrendezési eszközei készítésének során, ezen dokumentumok tartalmi követelményeiről rendelkező magasabb szintű jogszabályok szabta kereteken belül

a) fokozottan figyelembe kell venni a turisztika fejlesztésének térségi szempontjait,

b) a település és térsége adottságaira tekintettel vizsgálni szükséges:

ba) a településnek a megye turisztikai kínálatában betöltött szerepe erősítésének,

bb) a település turisztikai célú látogathatósága javításának, a látogatószám növelésének,

bd) a település turisztikai kínálata fejlesztésének, bővítésének

lehetőségeit,

(2) Törekedni kell a terület igénybevétellel járó turisztikai fejlesztések településrendezési feltételeinek települési és térségi szinten összehangolt megteremtésére,

(3) A településrendezési eszközökben a turisztikai rendeltetésű infrastruktúra hálózatok, illetve azok egyes elemei folytonossága megteremtésének a feltételeit, különösen a turisztikai célú kerékpárutak és a kijelölt túraútvonalak esetében, településen belül és a településhatáron biztosítani kell.”

A tervezett módosítás során nem állapítható meg összefüggés az energiatermelési fejlesztés és a turisztikai fejlesztések között. A megtermelt energia a közhálózatba kerül visszatáplálásra így az ellátásbiztonság stabilabbá válik.

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák.

7. Összefoglalás

Az ismertetett jogszabályi környezet és a felvázolt szabályozási koncepció alapján megállapítható, hogy a tervezett szabályozás a természetre, környezetre gyakorolt hatása elviselhető, nem jelentős. A szükséges engedélyezési eljárások során a településrendezési eszközök összhangja már biztosított lesz. A tervezett változtatások a hatályos településrendezési eszközökbe beilleszthetők.

A telepítési tanulmányterv vizsgálatai alapján megállapítható, hogy a 0224/6 hrsz.-ú ingatlan fejlesztéssel érintett részének „K-Ne” övezetbe sorolása és a 083/75-83/112, 083/129-083/169, 083/233-083/243, 083/245-083/256, 083/258-083/325, 083/328-083/346, 083/349-083/369 hrsz.-ú ingatlanok „Eg” övezetbe történő átminősítése szakmailag megalapozott, a jogszabályi előírásoknak teljes mértékben megfelel.

Az Electron Cibo Kft. által tervezett 5-50 MW teljesítményű akkumulátoros energiátároló rendszer és az ahhoz kapcsolódó naperőmű megvalósítása kiemelten fontos, a nemzetgazdasági és energetikai stratégiai célokhoz szorosan illeszkedő beruházás.

A jelen telepítési tanulmányterv kimerítően bizonyítja, hogy:

1. **A környezeti hatások minimálisak:** A létesítmény emissziómentes, csekély zajhatású, a talaj- és vízgazdálkodási viszonyokat nem bolygatja meg károsan.
2. **Az örökségvédelmi szempontok érvényesülnek:** Az ERD alapján előírt próbafeltárások és megfigyelések garantálják a gazdag (őskori, szarmata, középkori) régészeti leletanyag megóvását.
3. **A biológiai aktivitásérték kompenzációja maximálisan teljesül:** A 083-as helyrajzi számú tömb 211 db "Mk" besorolású ingatlanának "Eg" (gazdasági erdő) övezetbe sorolása a Méptv. 7. § (2) bekezdésének nem csupán megfelel, de jelentős ökológiai többletet biztosít a település számára.
4. **A beépítési paraméterek szabályosak:** A HÉSZ 2%-os beépíthetőségi korlátja a 10.000 m²-es telekminimum mellett a technológiai elemekkel könnyedén betartható.

A fentiek alapján a tervezett településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ, Szabályozási Terv) módosítása szakmailag teljes mértékben támogatható. A beruházás nem csupán az energiabiztonságot növeli a BESS rendszer révén, hanem a csereterületek erdősítésével Mezőberény zöldinfrastruktúrájának és biológiai aktivitásának hosszú távú gyarapodását is eredményezi. A módosítási eljárás megindítása a Képviselő-testület részéről indokolt és javasolt.