

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:

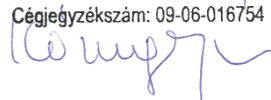
KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

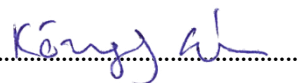
KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



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 – naperőmű 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: OTvT) 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

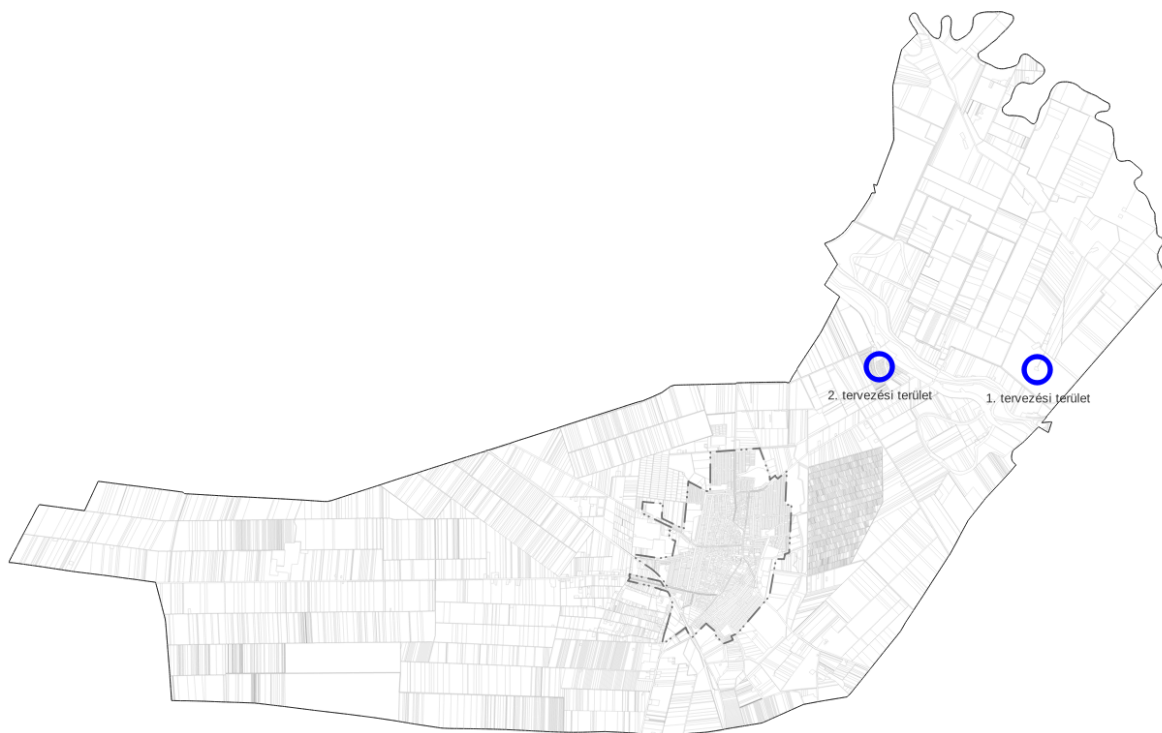
A tervezési területet a módosítás során telektömbre lehatárolva szükséges meghatározni a magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételével. A telektömb fogalmát a Méptv. definiálja.

„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 állapot

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 vezetékhely jog. 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 töltésépítést), így a terület eredeti morfológiája és vízelvezetési rendszere háborítatlan maradhat.

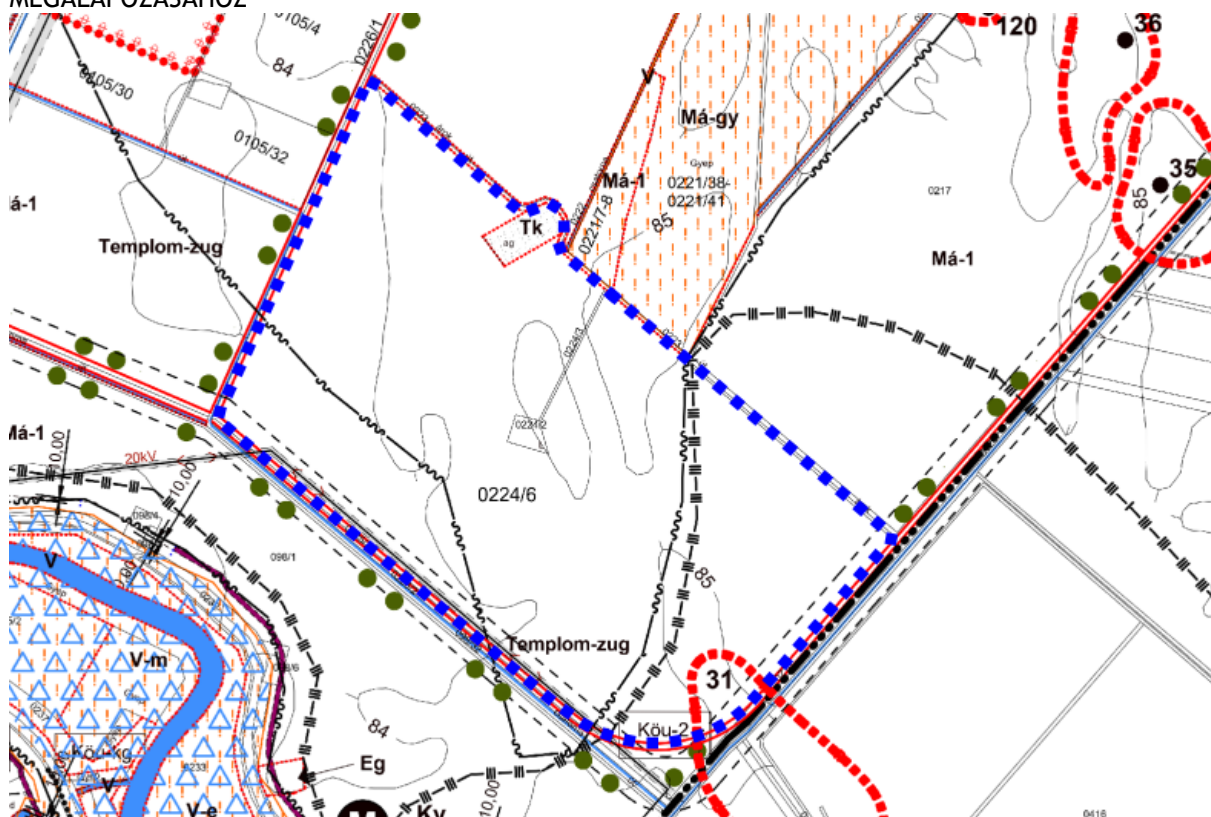
Geológiai és rétegtani szempontból a kistáj a holocén időszakban intenzív üledékfelhalmozódás színtere volt. A Berettyó-Körösvidék ősi folyóhálózatának köszönhetően a felszínt vastag ártéri iszap, agyag, dél felé haladva pedig lösziszap és ártéri infúziós lösz borítja. Ezek a finomszemcsés, kötött üledékek 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 felszínt jellemzően réti csernozjom és különböző ártéri öntéstalajok alkotják, amelyek vízgazdálkodási tulajdonságai megfelelőek, ugyanakkor a térségben gyakori belvízveszélyeztettség 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 vízáradó képződmények jellemzően folyóvízi eredetűek, horizontálisan és vertikálisan is kiterjedtek, jó vízáradó 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.

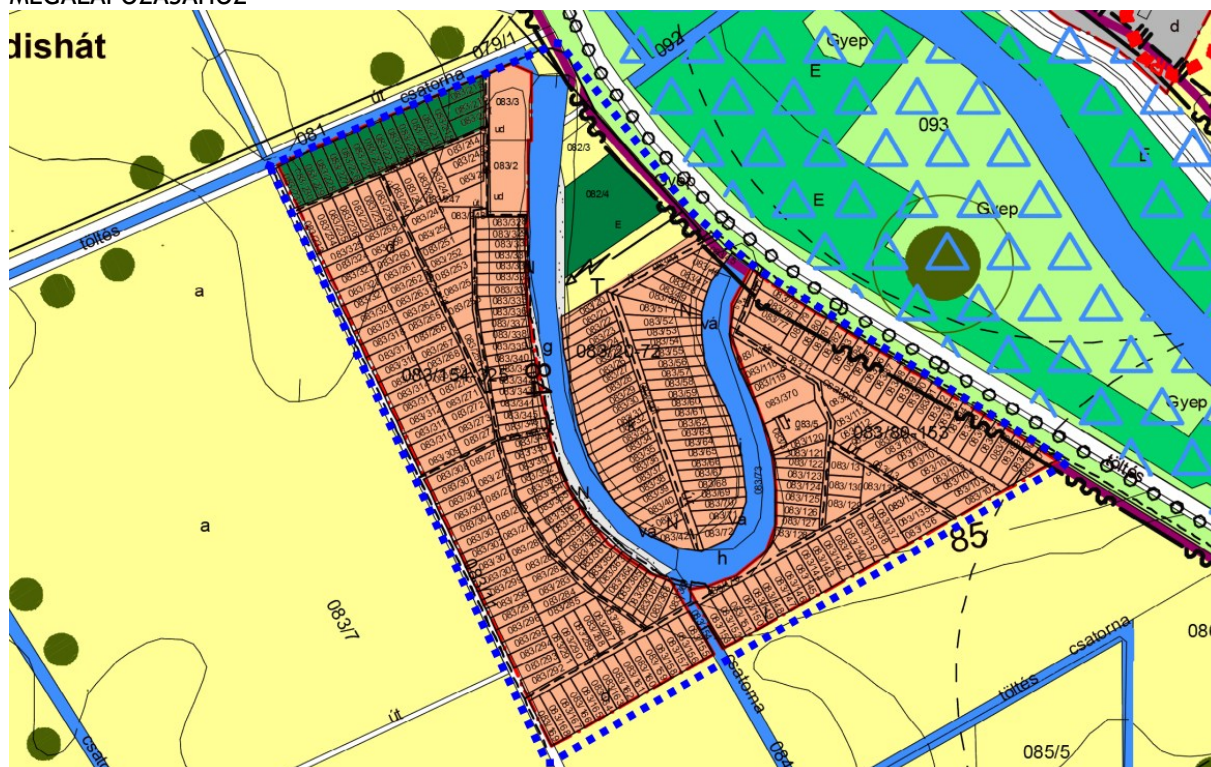
A térség éghajlata a meleg, mérsékelt száraz, forró nyarú éghajlati körzetbe sorolható, erős kontinentális hatásokkal. A napfénytartam évi átlaga megközelíti a 2000 órát, ami az országos átlagnál kedvezőbb, így a szoláris potenciál kiemelkedő. A csapadék évi mennyisége táj határok között változik (350-860 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 megfutás (thermal runaway) elkerülése érdekében.

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

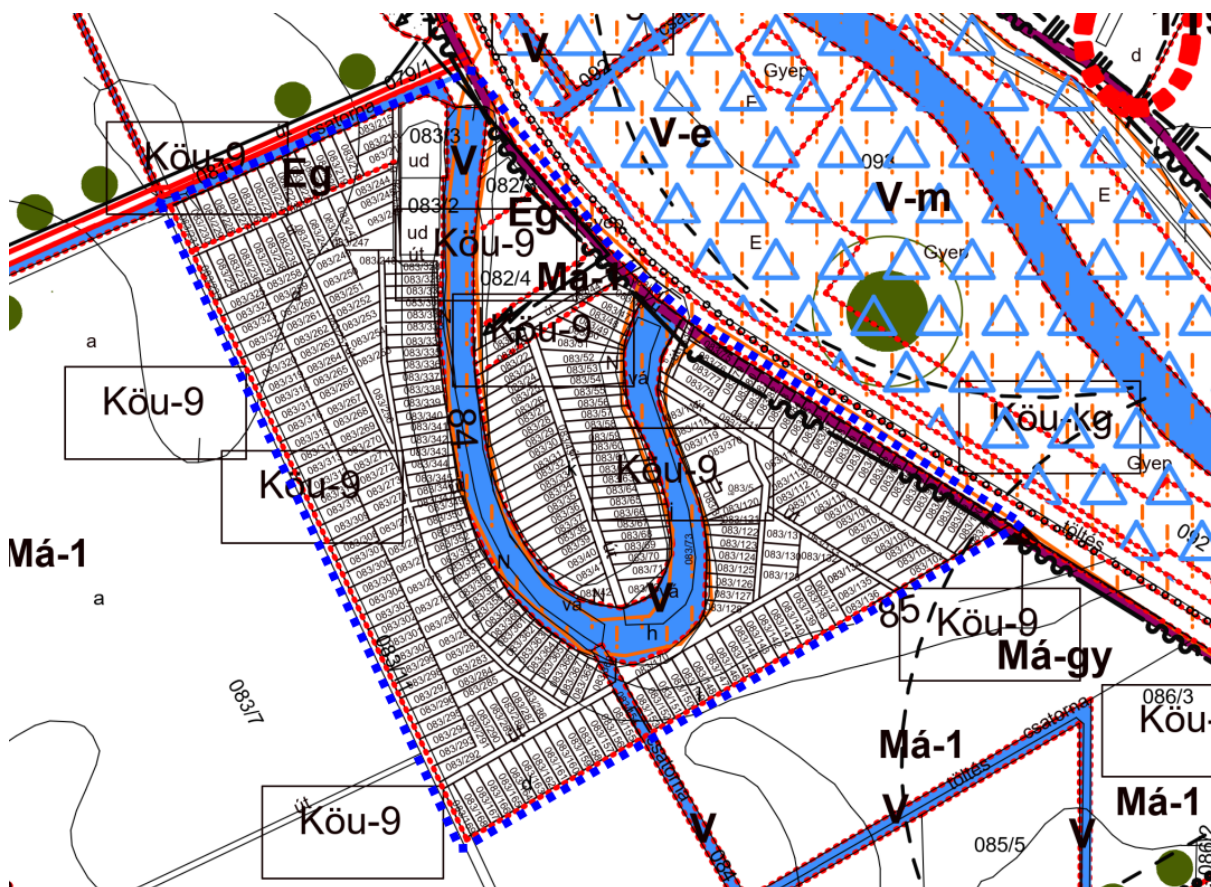


5. ábra Hatályos szabályozási terv - fejlesztési terület

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.



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 berendezéseihez és építményeihez 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 köztelezettség 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:

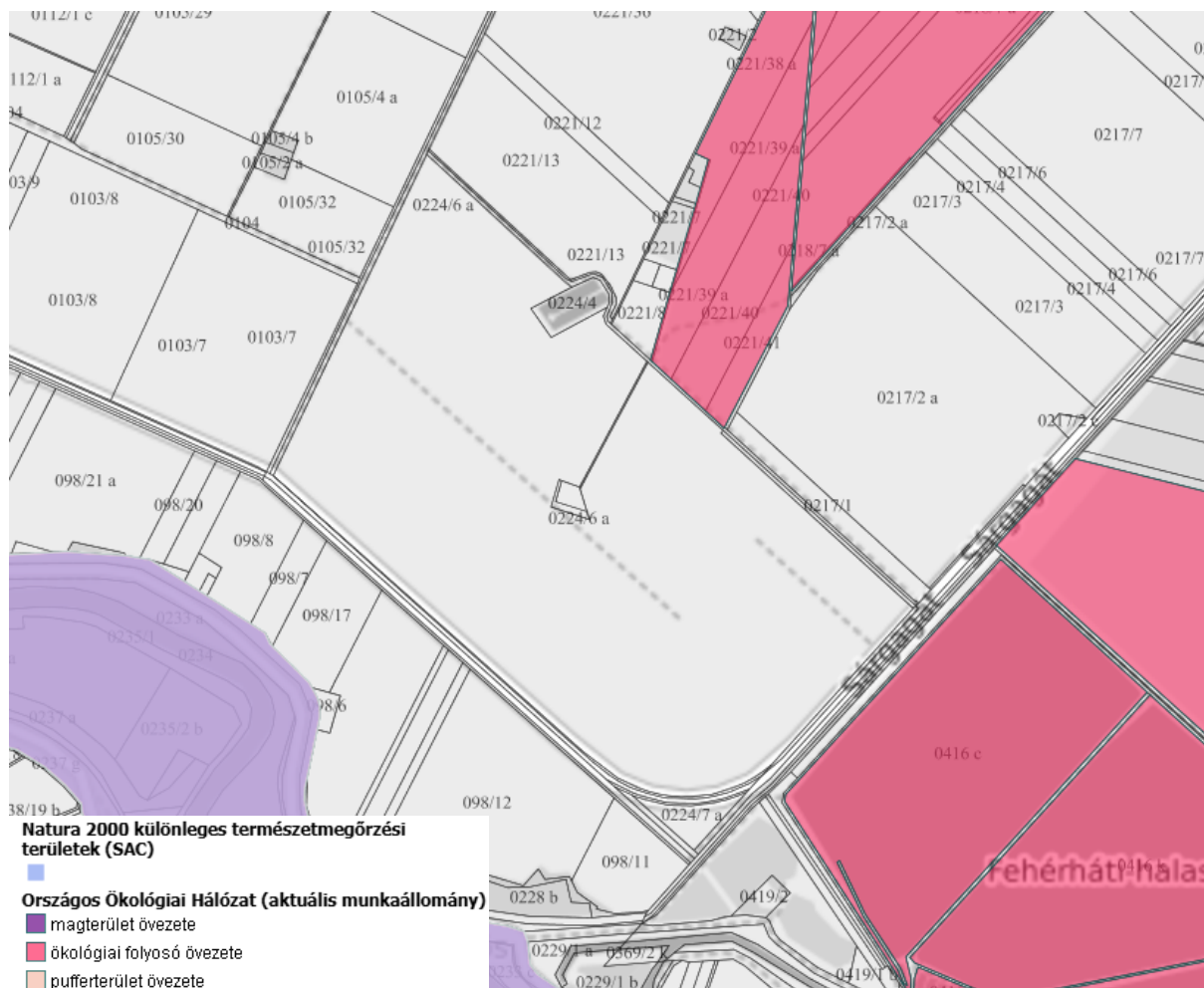
Módosítással érintett földrészlet	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Változó terület mérete (ha)
0224/6	Má	K-Ne	16
083/75-83/112, 083/129-083/169, 083/233-083/243, 083/245-083/256, 083/258-083/325, 083/328-083/346, 083/349-083/369	Mk	Eg	17,48
Összesen:			33,48

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

Természet- és tájvédelmi érintettség

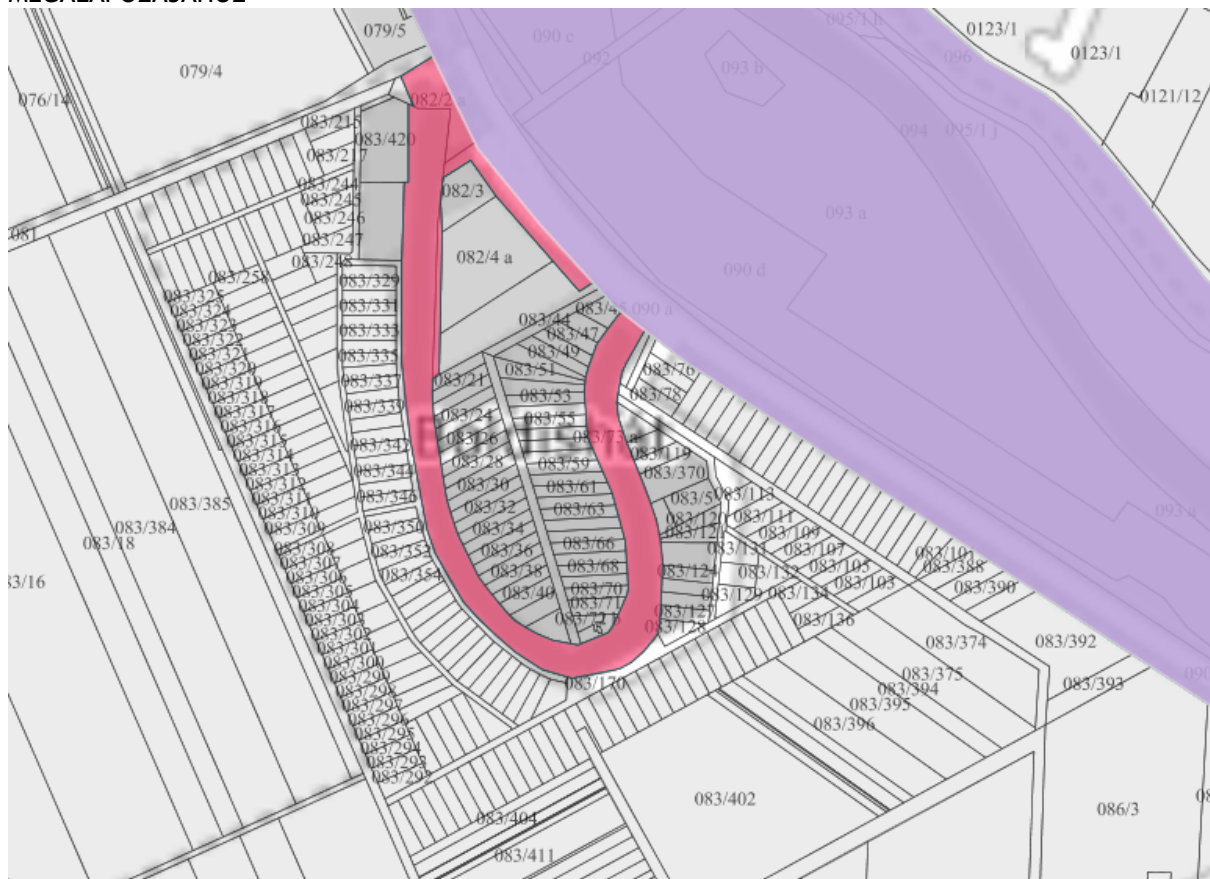
MEZŐBERÉNY KÉT RÉSZTERÜLETET ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ

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 településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

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

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

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

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

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 településképeinek védelmről 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 településképet meghatározó területek közé.

Örökségvédelmi érintettség

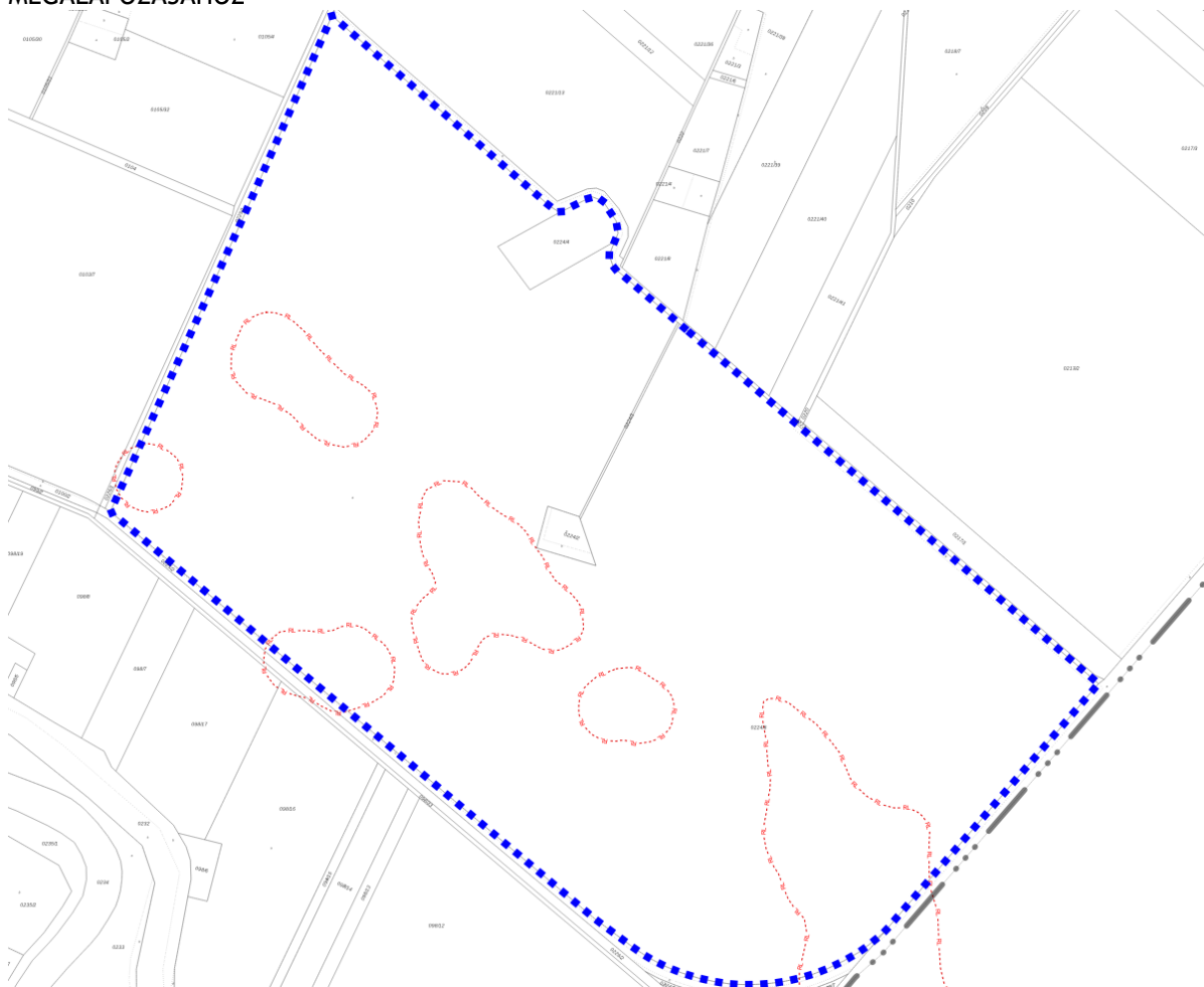
A 0224/6 hrsz.-ú terület és annak 200 méteres környezete régészeti szempontból kiemelten érzékeny és gazdag. A beruházást megelőzően elkészült Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD-I.) feltárta, hogy a területen az emberi megtelepedés nyomai a neolitikumtól egészen a

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
Mezőberény	0224/6	
Lekérdezés		



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 ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Békés	Mezőberény	0224/6	Hosszúfoki szivattyútelep, Sárga-gát	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
Mezőberény	083	
Lekérdezés		



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)

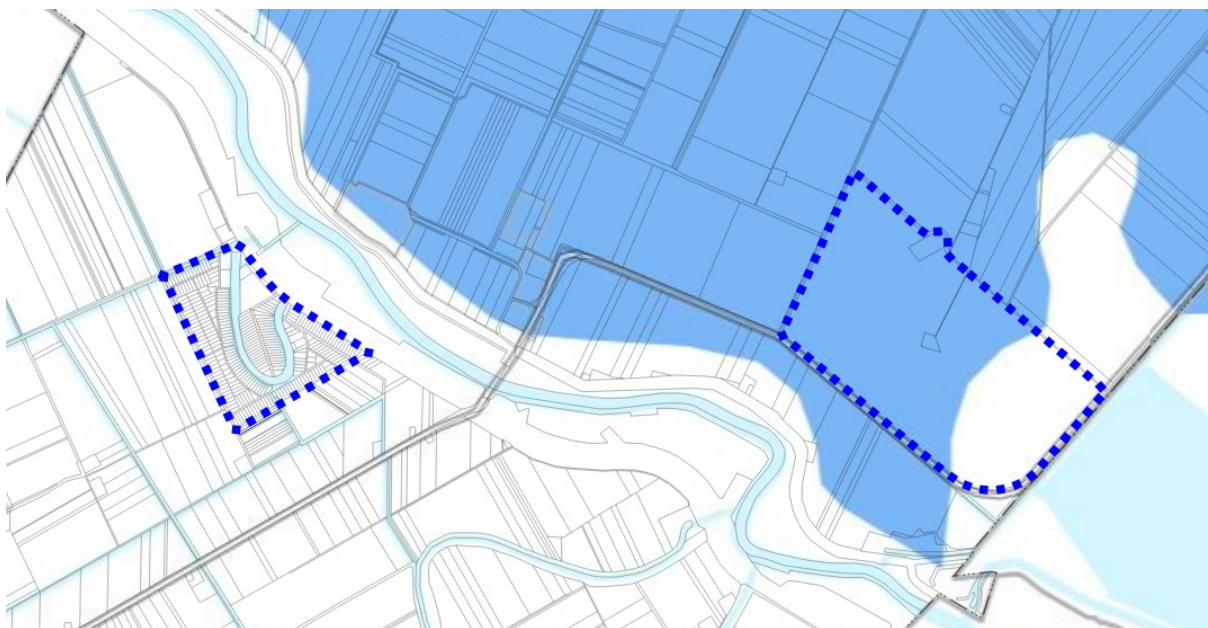
12. ábra Védett ingatlanok jegyzéke - ÉKM Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság nyilvántartása

Világörökségi, világörökségi várományos terület a tervezési területeket nem érinti.

A tervezett módosítás következtében telekalakítás is tervezett, mivel a fejlesztés területének csak egy része kerül igénybevitelre, 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 naperőmű 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 szélenergiák) 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

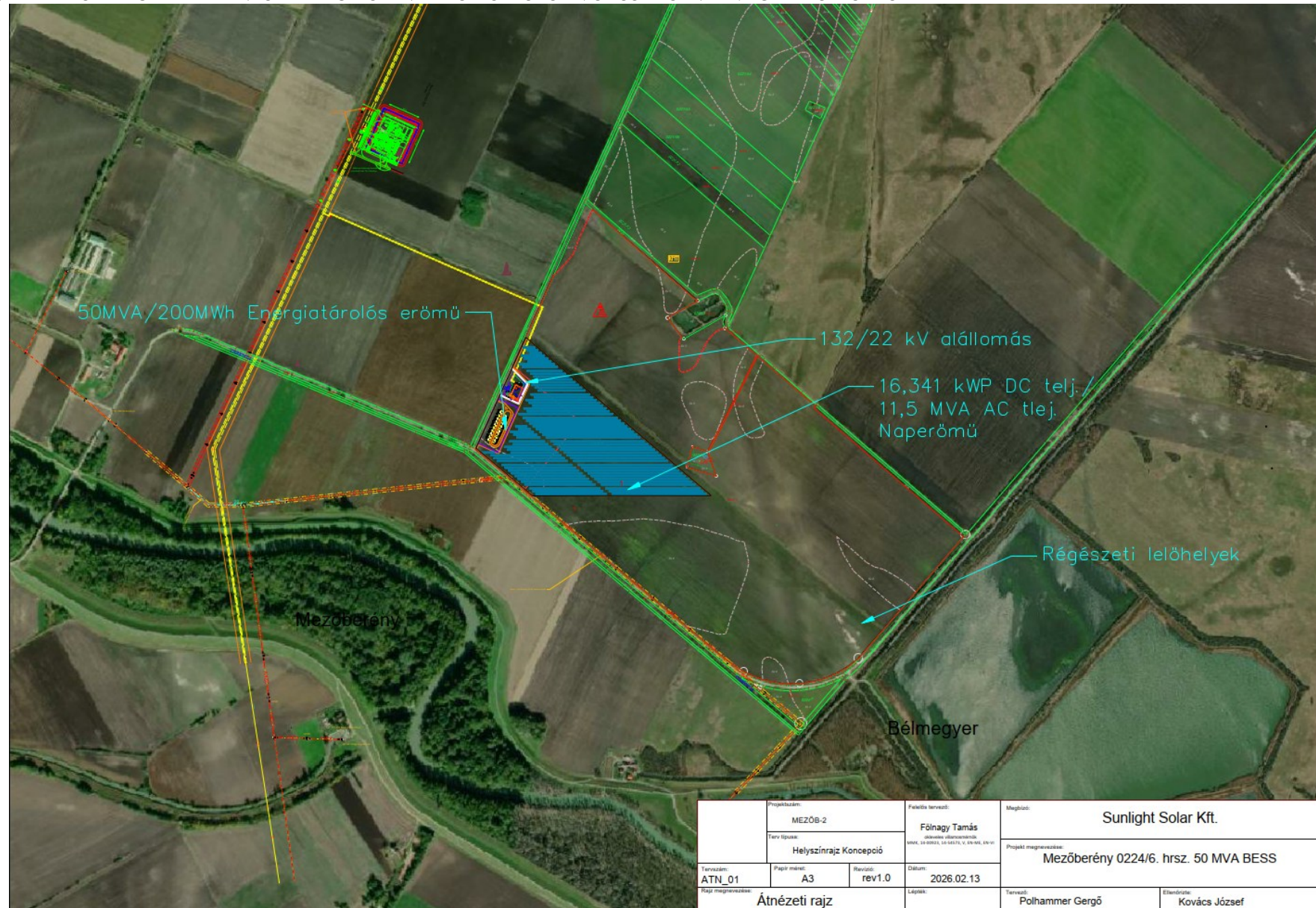
A tervezett létesítmény műszaki specifikációi a beépítési koncepció és a rendelkezésre álló tervek alapján az alábbiak:

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 csúcsideőszakban (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 kavicsagyazatra 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 feszültségszintre.

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 teherbírasi 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 fordulóok 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 naperőmű 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 bejáratú 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, homokágyazatban 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) toaettek 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. Hulladékgazdálkodás

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.

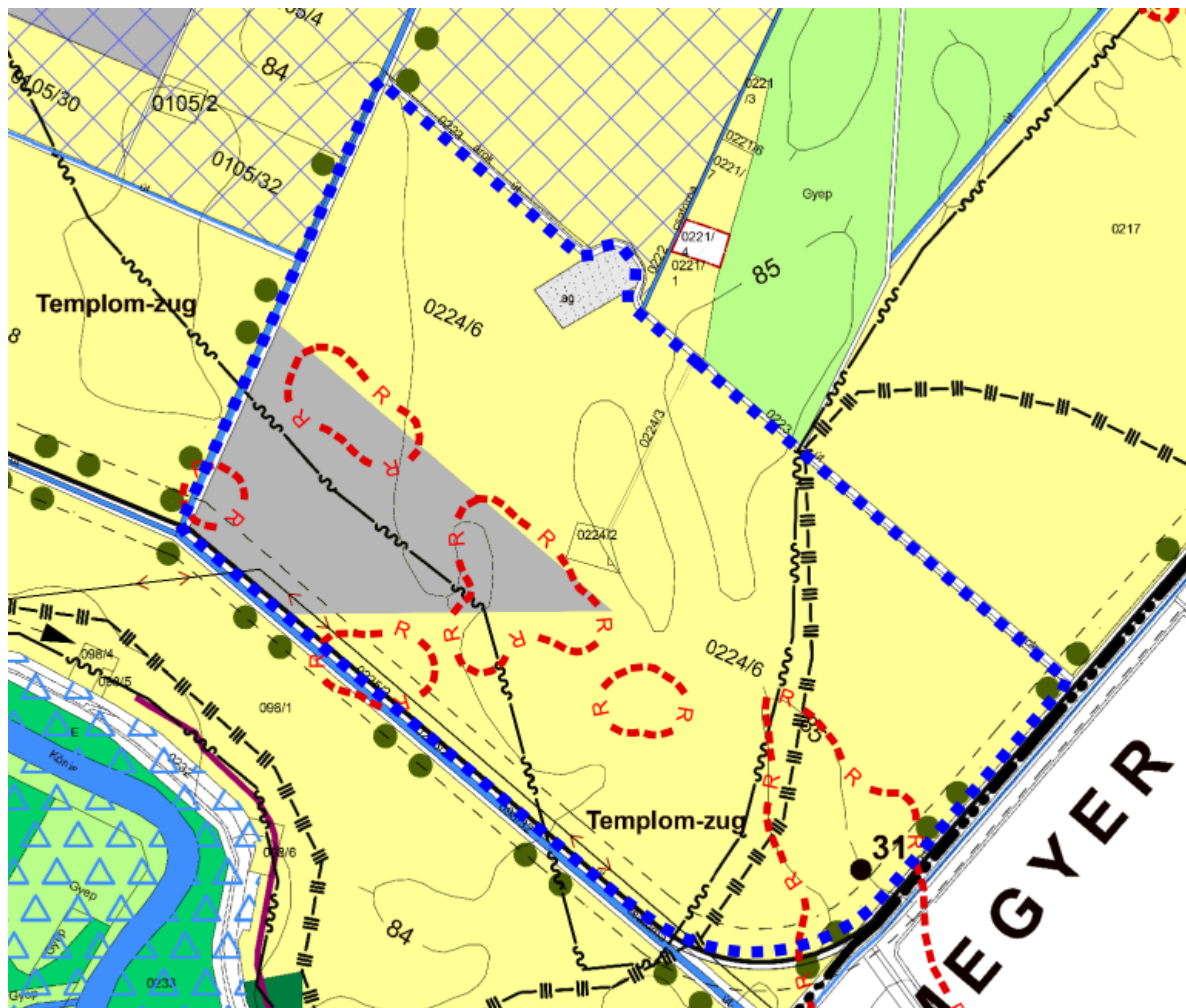
3.4.5. Ökológiai hatások

Bár a vizsgált 16 hektáros terület jelenleg monokultúras mezőgazdasági művelés alatt áll, ökológiai szempontból a naperőmű 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 üvegfelületein fellépő úgynevezett polarizációs fényszennyezés (Polarized Light Pollution - PLP), amely megtévesztheti a vízi rovarokat, a paneleken alkalmazott antireflexió (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 naperőmű került már kijelölésre, melyek kivitelezése folyamatban van.

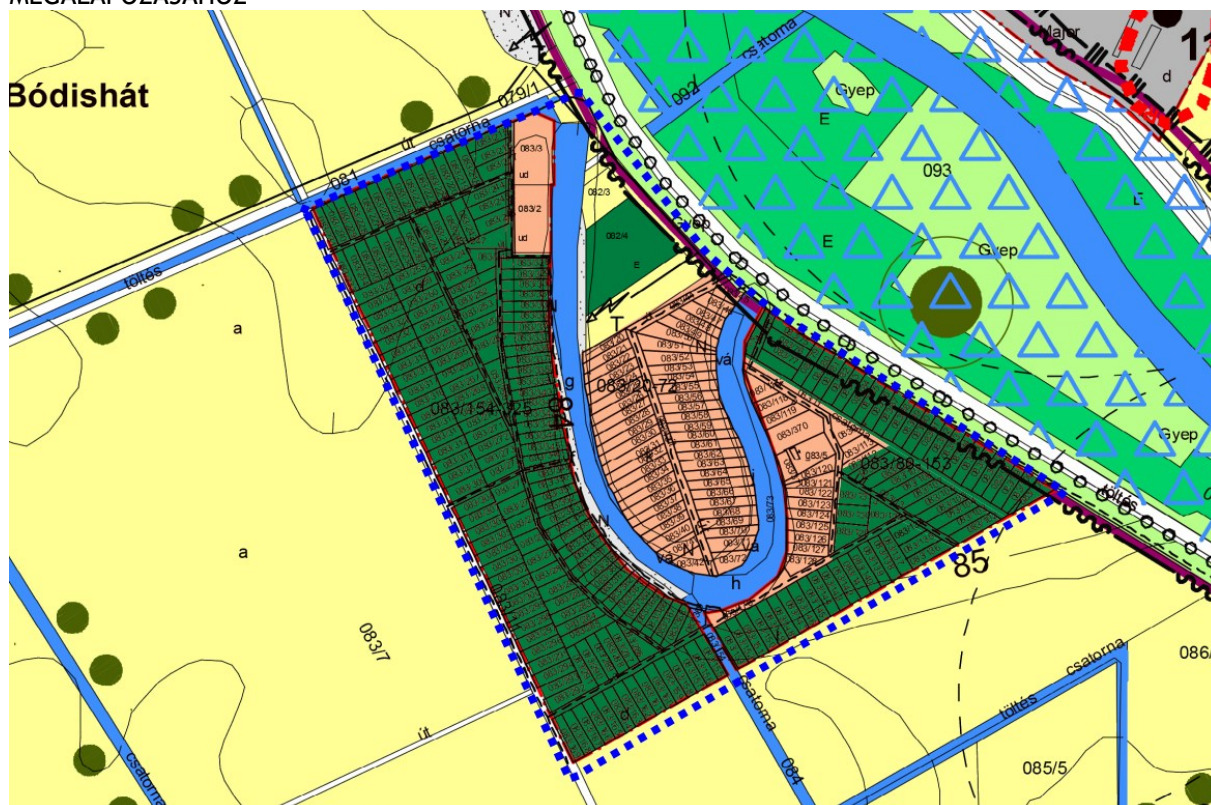
3.5. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMÁT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJÁT

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.

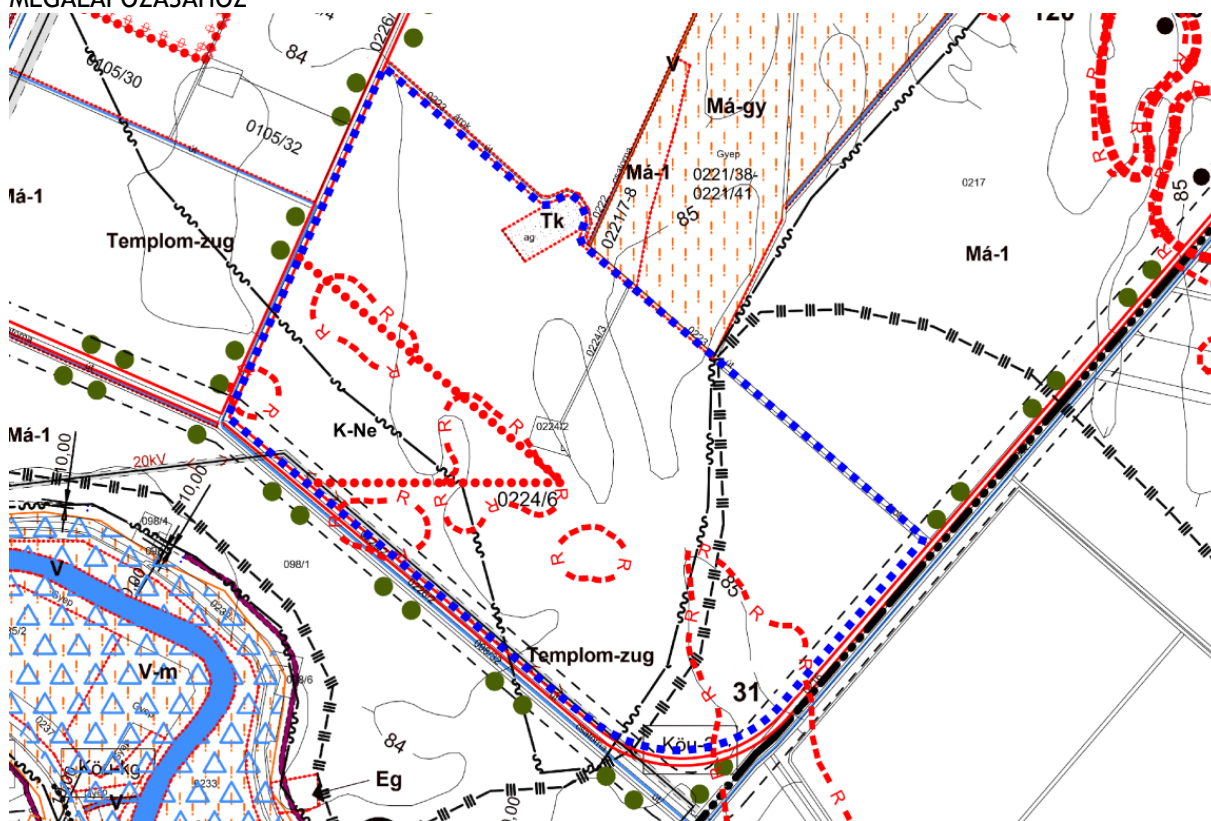


16. ábra Tervezett településszerkezeti tervlap - 1. tervezési terület

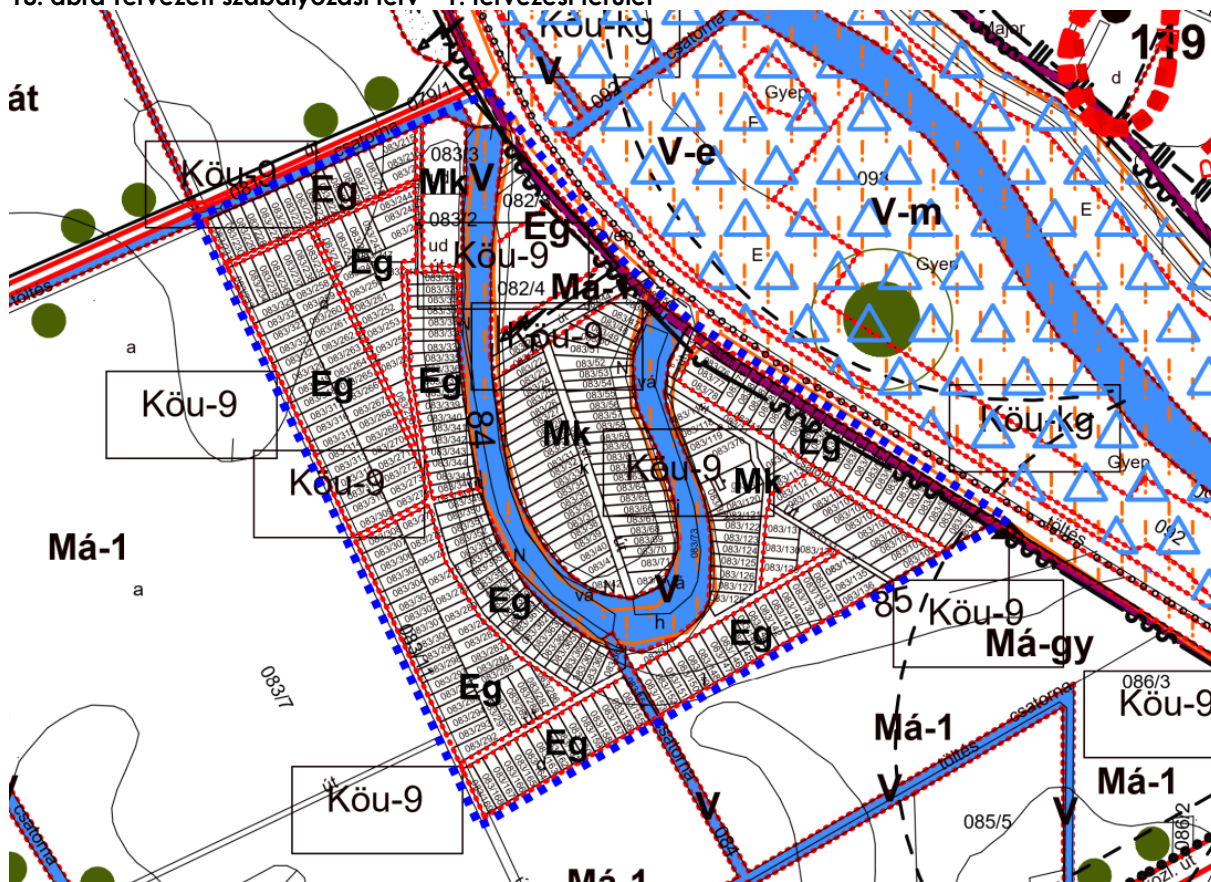


17. ábra Tervezett településszerkezeti terv – 2. tervezési terület (csereterület)

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 (cseréletterület)

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A terület 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:

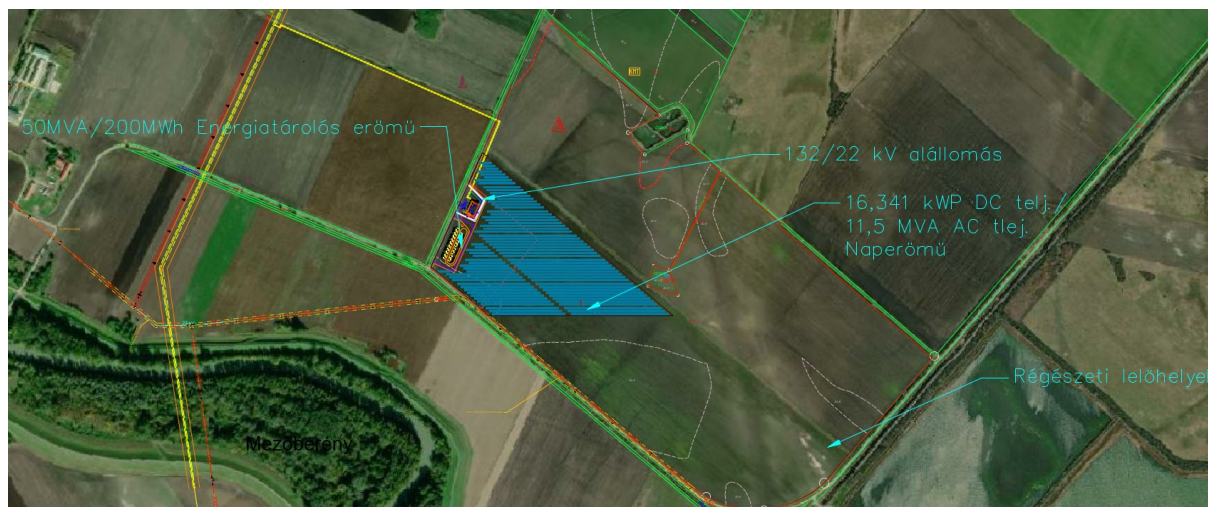
- **Maximális beépíthetőség:** 2%. A 16 hektár esetében ez 3200 m² fizikai beépítettséget enged. A BESS konténerek, inverterházak és az alállomás alaptestjei együttesen sem érik el ezt a határt (a napelemek asztalai, lévén nem minősülnek hagyományos értelemben vett zárt épületnek, a beépítettségi mutatót 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, hogy előzze 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 településszövethez. 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 fegyverem határozza meg: a gyomnövények és a magasra növő fásszárúak (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 állomást, 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 állomásig 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 viharok 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 állomás körül burkolatlan övárók kerül kiépítésre a csapadékvizek gyűjtése és szikkasztás céljára. A 0225/1 hrsz-ú közterület felőli oldalon, a naperőmű telkén belül kerül kialakításra a tűzivíz 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 meggátolják a közlekedőket zavaró vakítást, és csökkentik a tájképi

kontrasztot. A BESS konténerek és a transzformátorházak színezése során a tájba illő, neutrális (pl. kavicssszürke, 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 mikroklima-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 összhangja

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 közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

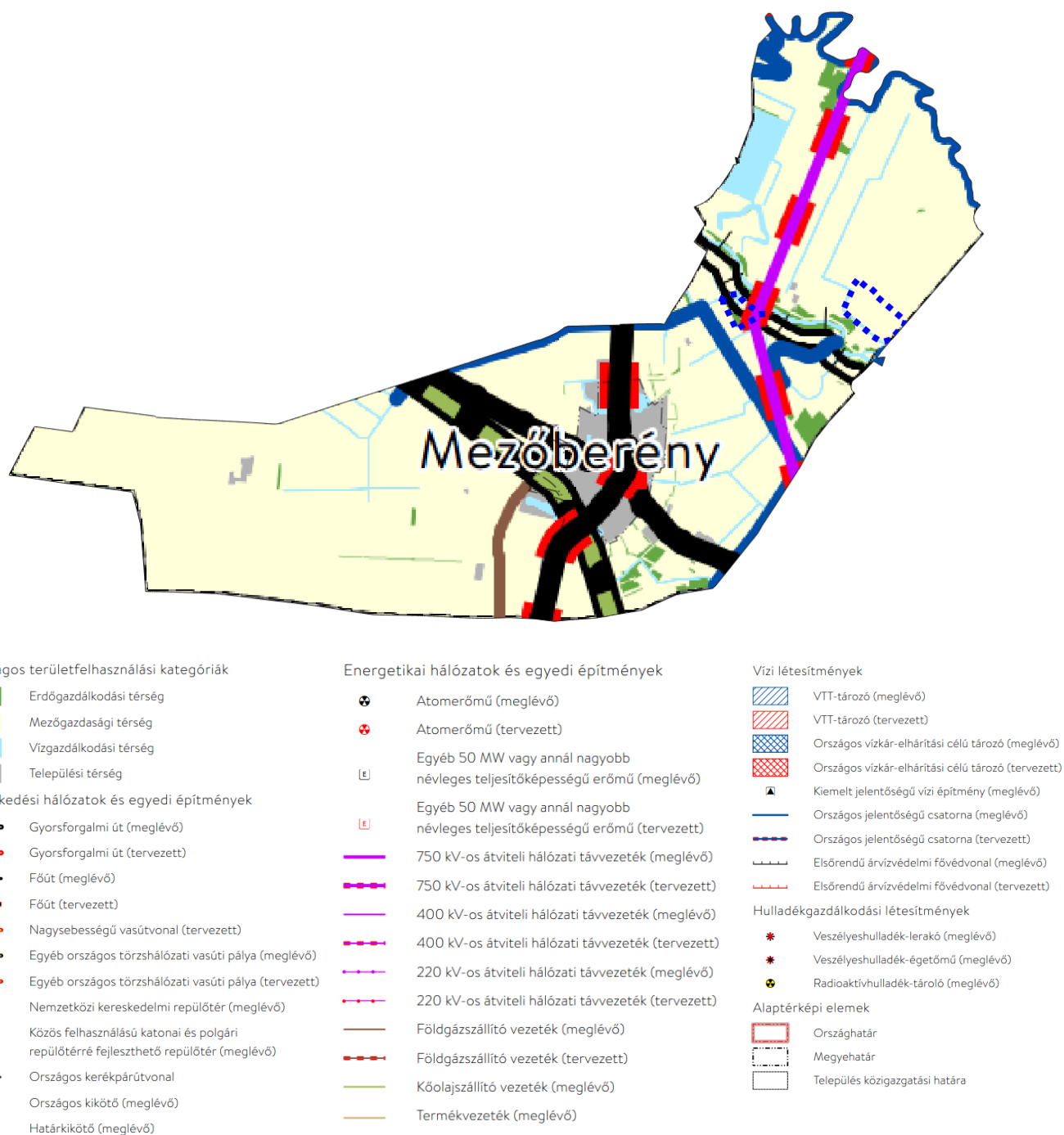
A csereterület a fejlesztési területtel megegyező mértékben került kijelölésre. A két módosítással érintett terület aktivitásértéke 61,92 egység növekményt eredményez a település biológiai aktivitásértékében:

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.



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 vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

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

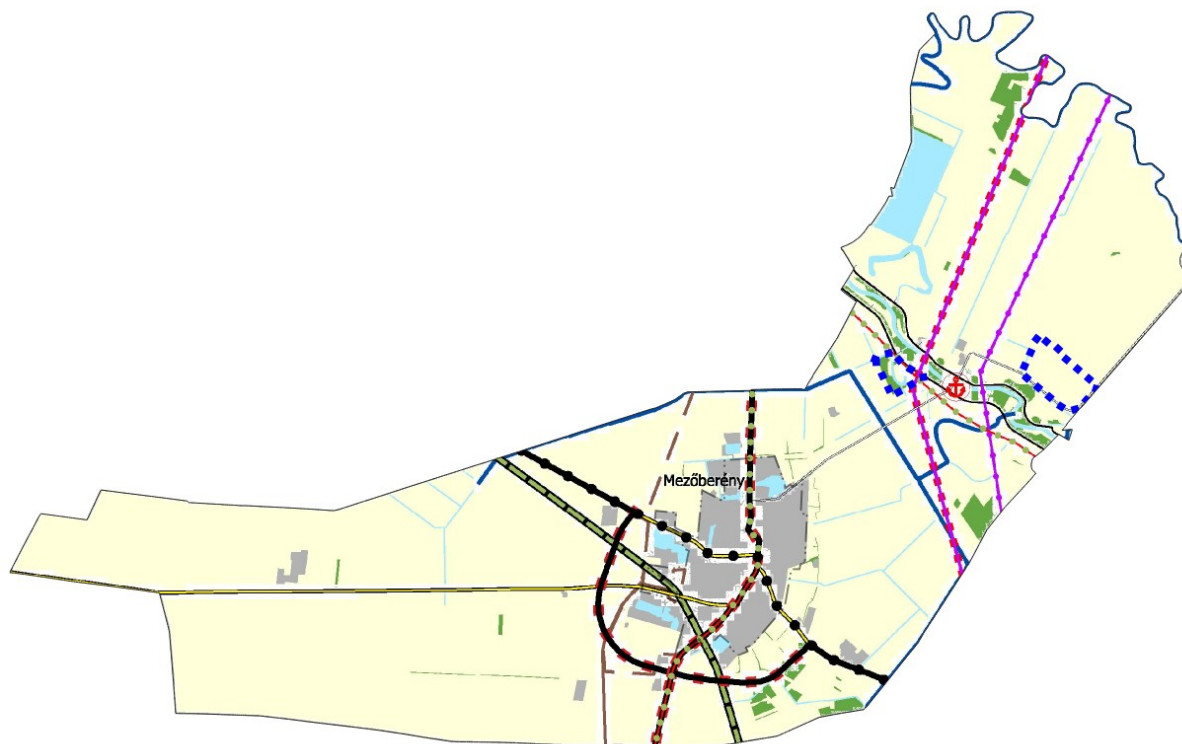
Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és települési térség határozza meg a város területét.

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.



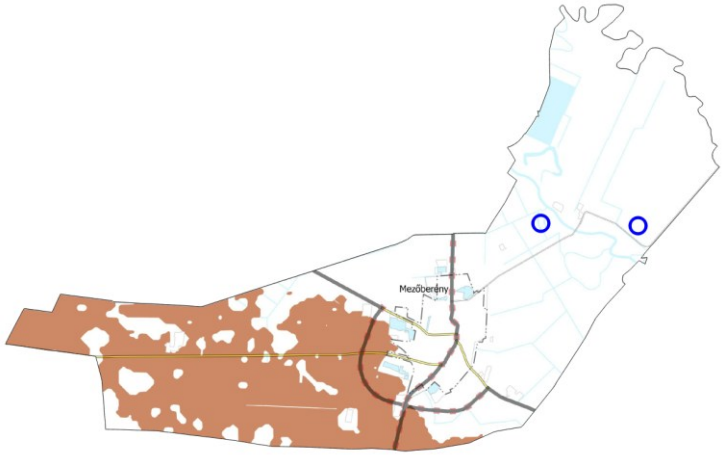
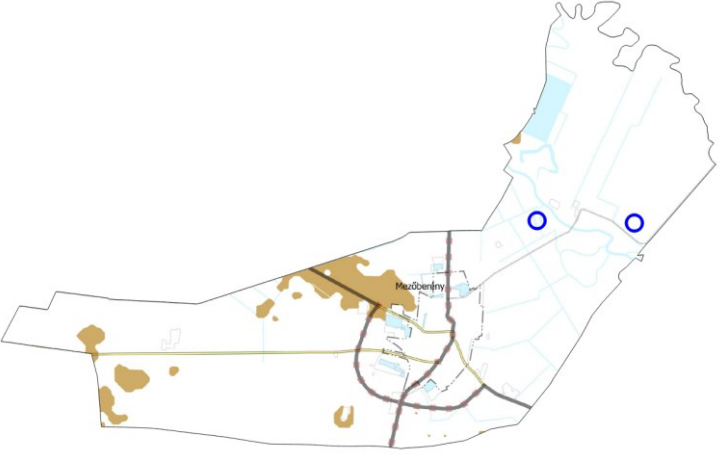
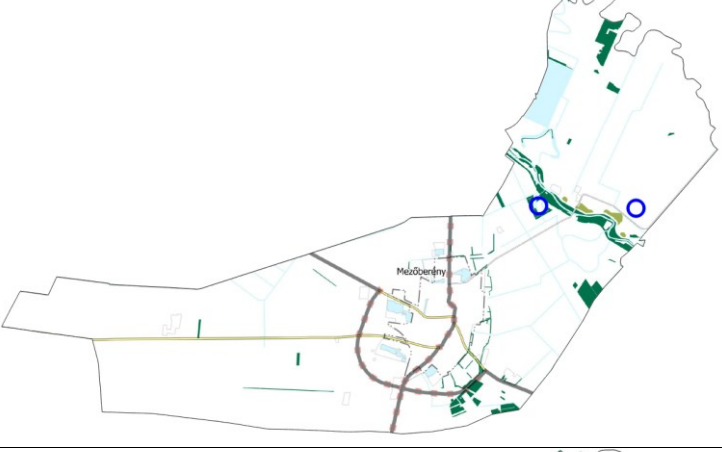
Térségi területfelhasználási kategóriák

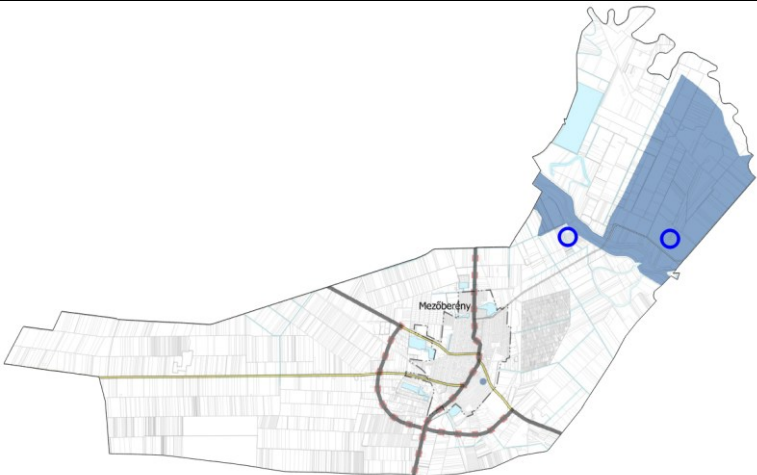
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

A fejlesztési terület a mezőgazdasági térségben helyezkedik el, a csereterület erdő és mezőgazdasági térséget érint. A változás olyan mértékű, mely az OTTrT-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	Csereterület 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 puffterületének 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 OTrT 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 Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

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

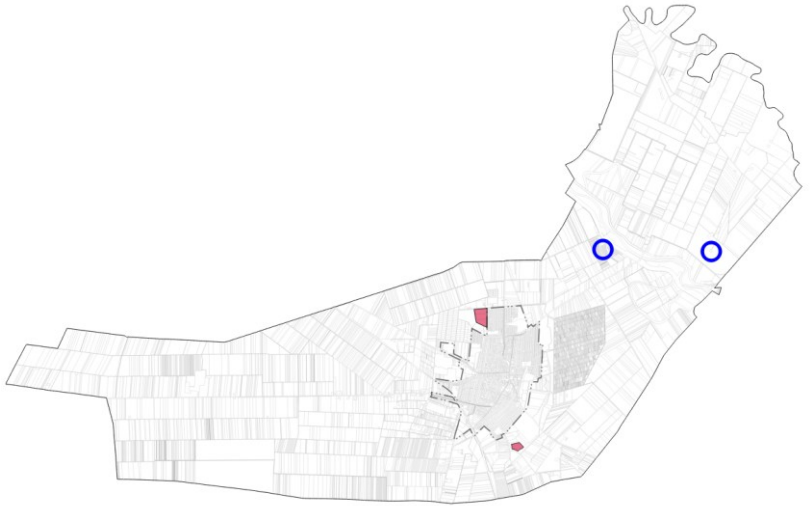
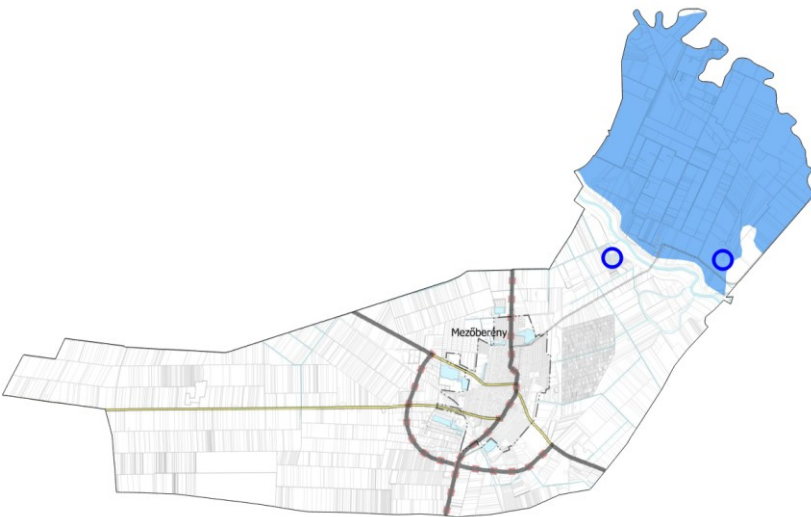
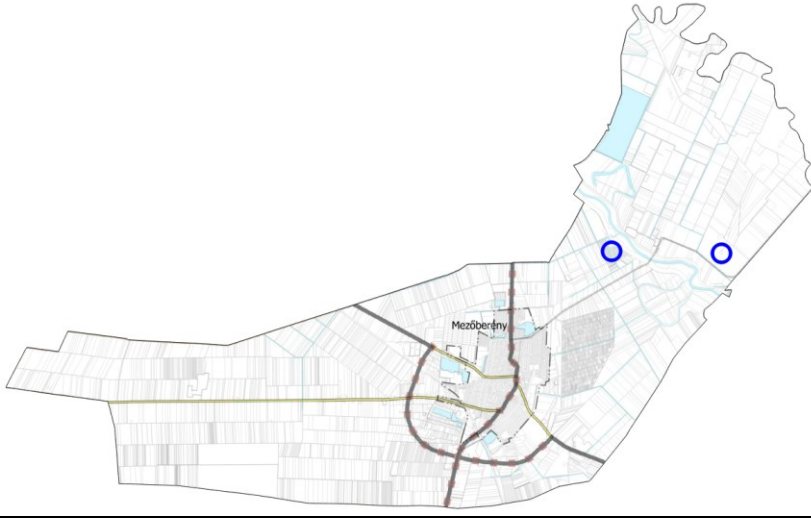
30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

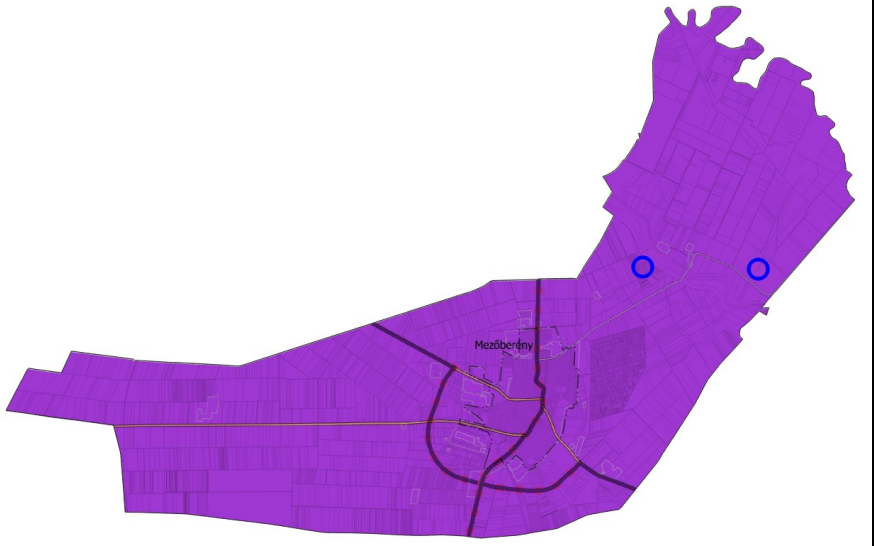
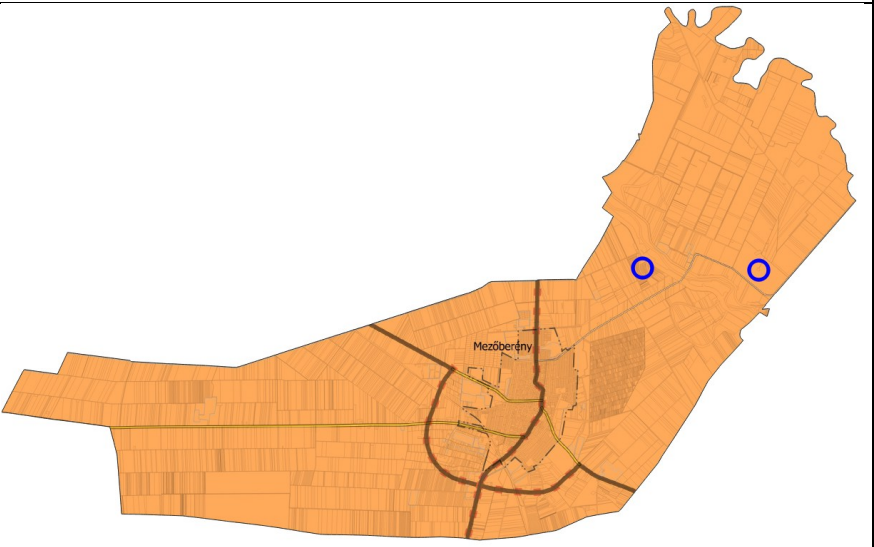
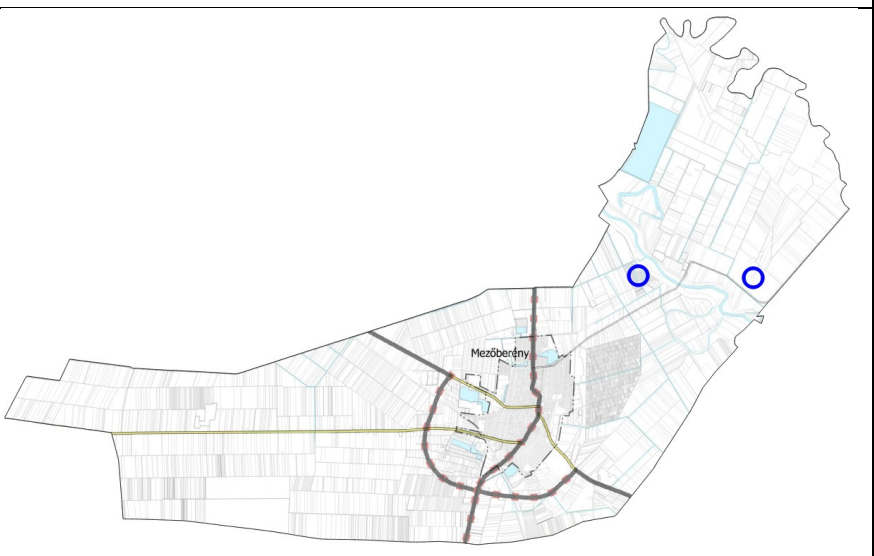
Az erdők övezete a csereterület biztosítása során érintett. A csereterületen az Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőrészek kerülnek a településrendezési eszközökben kijelölésre, kertes mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe átsorolásra. A módosítás

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 nyersanyagvagyon 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 energiatároló 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.