

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

KESZTÖLC KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK M6 JELŰ MÓDOSÍTÁSÁNAK I. MÓDOSÍTÁSI PONTJÁHOZ

Készítette: Bak Gabriella okl. településmérnök (TT 15-0381)



ELŐZMÉNYEK:

Az Euronergy Ganymede Kft. korábban kérelmet nyújtott be az Önkormányzat részére, a 0261/4 hrsz.-ú terület Má – általános mezőgazdasági területből Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark övezetbe történő sorolására, 1 MW teljesítményű, közcélú hálózatra termelő napelempark elhelyezése céljából, melyet a Képviselő-testület 102/2025.(V.25.) sz. határozatával támogatott.

Az átsoroláshoz csereterület kijelölése szükséges, amelyhez javasolt az Önkormányzat tulajdonában lévő 4807/2, 4808-4812, 4815-4818, 4864-4868 és 4874/2 hrsz.-ú ingatlanok Mk övezetből Eg övezetbe történő átsorolását.

Jelen telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés megalapozásához készült.

1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK, HATÁSTERÜLETÜK BEMUTATÁSA

A tervezett módosítás két, egymástól funkcionálisan elkülönülő, de jogilag összetartozó területet érint Kesztlőlc közigazgatási területén.

1.1. NAPELEMPARK TERVEZÉSI TERÜLETE (0261/4 HRSZ.):

A terület a település külterületén, annak déli részén helyezkedik el. Jelenlegi besorolása Má – általános mezőgazdasági terület.

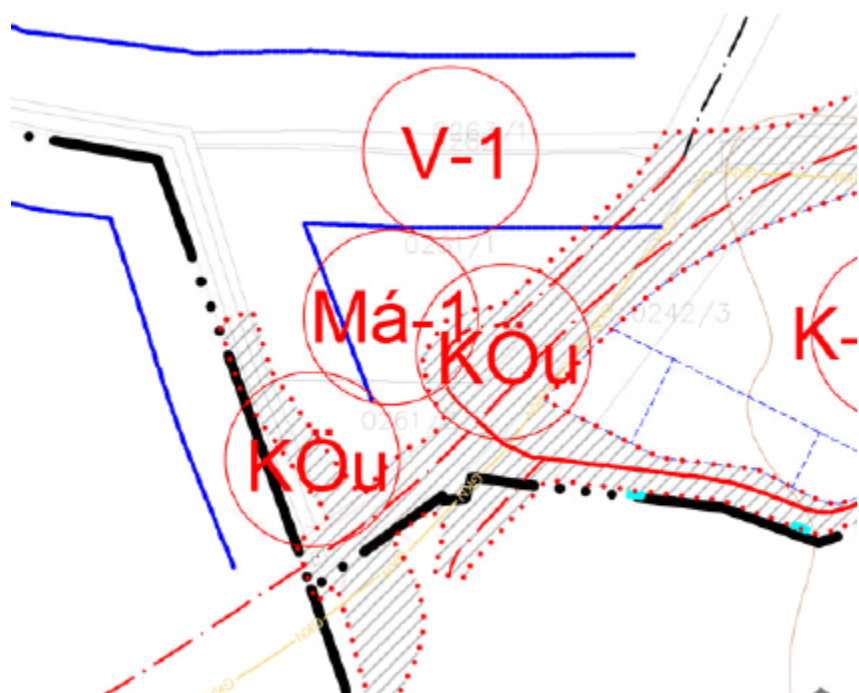
A terület a 117. számú (057/6 hrsz.-ú) közútról lehet megközelíteni. A környezetében jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló szántóterületek találhatók.

A terület domborzata sík, a tervezett funkció (napelempark) elhelyezésére kiválóan alkalmas.

A terület ortofotón (ortofotó forrás: Lechner TK):



A terület a hatályos szabályozási terven:



1.2. CSERETERÜLET TERVEZÉSI TERÜLETE

A Magyar Építészetéről szóló 2023. évi. C. törvény 7.§ (2) pontjának előírása szerint csereterület kijelölése szükséges:

“7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

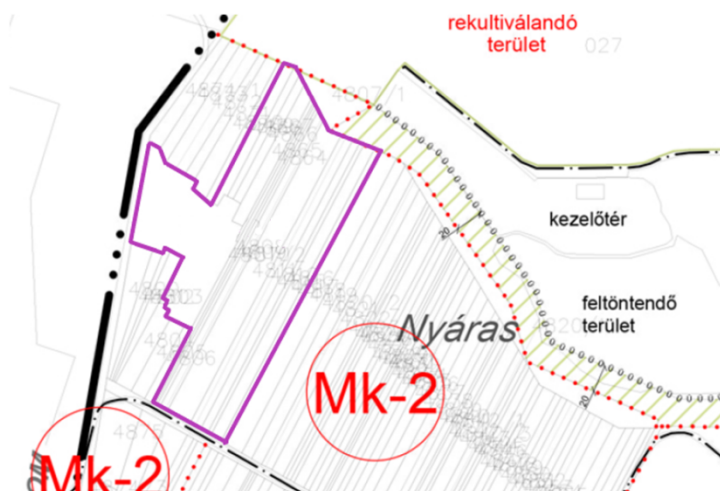
(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.”

A csereterületként kijelölendő ingatlanok (4807/2, 4808-4812, 4815-4818, 4864-4868 és 4874/2 hrsz.-ú ingatlanok) a település nyugati külterületén, a „Nyáras” elnevezésű dűlőben helyezkednek el. A terület jelenlegi besorolása Mk – kertes mezőgazdasági terület. A valóságban a terület egy mozaikos, kevésbé intenzíven művelt zóna, amely részben beerdősült. Az ingatlanok önkormányzati tulajdonban vannak, hasznosításuk jelenleg nem megoldott.

A terület ortofotón (sárga vonallal körülkerítve), (ortofotó forrás: Lechner TK):



A terület a hatályos szabályozási terven (lila vonallal körülkerítve):



1.3. HATÁSTERÜLET:

A tervezett beavatkozások hatásterülete elsődlegesen a közvetlenül szomszédos ingatlanokra terjed ki, amelyek jellemzően mezőgazdasági területek és közlekedési útvonalak. A fejlesztések a lakott területektől megfelelő távolságra helyezkednek el, így a lakosságra gyakorolt közvetlen hatásuk minimális.

2. AZ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A tervezett napelempark létesítése elsősorban műszaki infrastruktúra-igényeket támaszt, míg a humáninfrastruktúrára gyakorolt hatása elhanyagolható.

Műszaki infrastruktúra:

Villamosenergia-hálózat: A legfontosabb igény a megtermelt 1 MW villamos energia befogadására alkalmas hálózati csatlakozási pont kiépítése. A beruházás részét képezi a szükséges transzformátor állomás és a csatlakozó vezetékek megvalósítása.

Közlekedés: A terület megközelítése a meglévő 117 sz. közútról biztosítható.

Víz- és szennyvíz-infrastruktúra: A napelempark üzemeltetése számottevő víz- és szennyvíz-igényt nem támaszt.

Humáninfrastruktúra: A napelempark egy nagymértékben automatizált létesítmény, amely a kivitelezési időszakot követően minimális, alkalmi felügyeletet igénylő munkahelyet teremt. Ennek következtében a település humáninfrastruktúrájára (oktatási, egészségügyi, szociális intézmények) a fejlesztés nem ró további terhet.

3. A JAVASOLT TELEPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A napelempark (Kb-En) környezeti hatásai:

Pozitív hatások: A beruházás legfontosabb pozitív hatása a megújuló energiaforrásból történő, villamosenergia-termelés, amely hozzájárul a klímavédelmi célok eléréséhez. Az üzemeltetés csendes, a környezetre zavaró hatást nem gyakorol.

Negatív hatások: A legfőbb negatív hatás a tájkép megváltozása, egy mezőgazdasági terület technikai jellegűvé válása.

A csereterület (Eg) környezeti hatásai:

A csereterület kijelölése a kertes mezőgazdasági terület (Mk) erdőterületté (Eg) történő átminősítésével egy egyértelműen pozitív környezeti hatással járó beavatkozás. Az erdőterület növelése hozzájárul a

biodiverzitás megőrzéséhez, a helyi klíma javításához és a település zöldinfrastruktúra-hálózatának erősítéséhez.

4. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

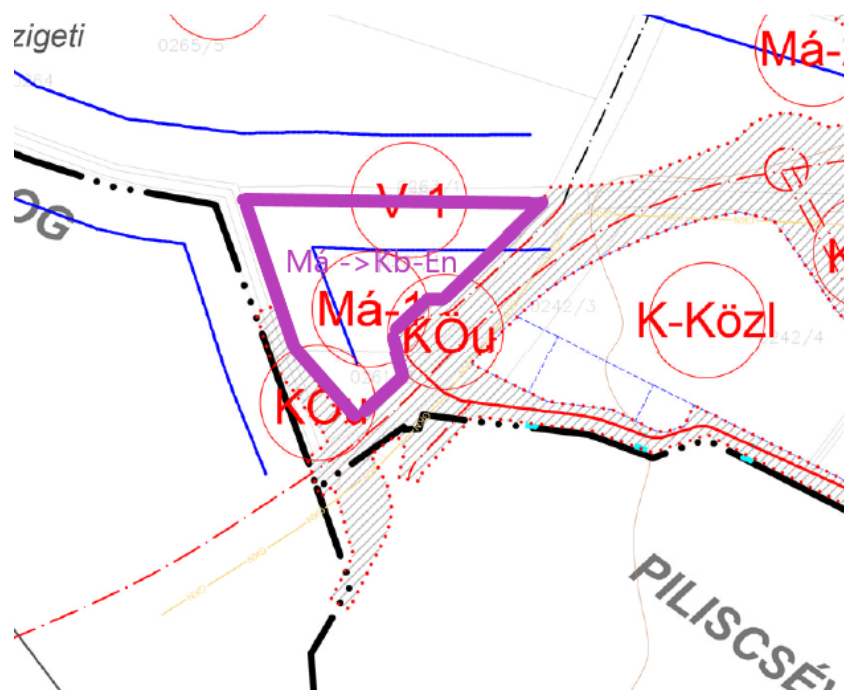
A módosítás koncepciója, hogy a jogszabályi kereteknek megfelelően lehetővé tegye a megújuló energiaforrást hasznosító beruházás megvalósulását, miközben a környezeti egyensúly fenntartására is megoldást kínál.

A napelempark területének átsorolása: A 0261/4 hrsz.-ú ingatlan a hatályos Má – általános mezőgazdasági övezetből Kb-En – különleges beépítésre nem szánt napelempark övezetbe kerül átsorolásra. A magasabb szintű jogszabályok értelmében a 0,5 MW-nál nagyobb teljesítményű erőművek elhelyezéséhez ez a lépés elengedhetetlen.

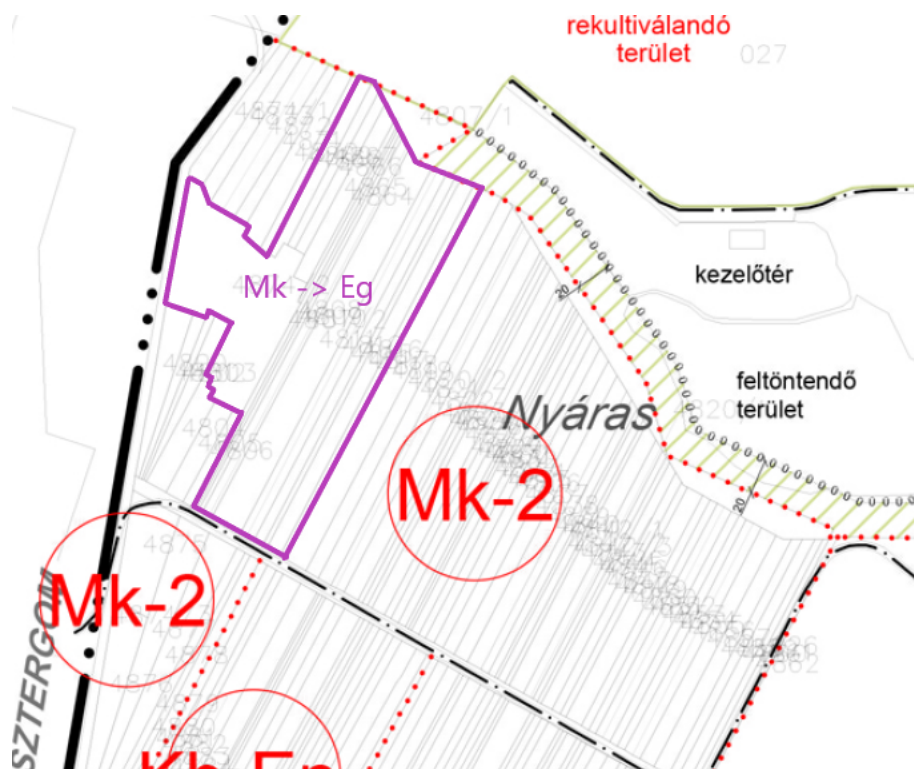
Csereterület kijelölése: Mivel a napelempark kijelölése mezőgazdasági terület igénybevételével jár, a jogszabályok kompenzációt írnak elő. A módosítás ezt a kötelezettséget a kijelölt önkormányzati tulajdonú ingatlanok Mk – kertes mezőgazdasági övezetből Eg – gazdasági erdőterület övezetbe történő átsorolásával teljesíti, ami a terület ökológiai értékének növelését eredményezi.

A tervezett módosítások a szabályozási terven:

- Kb-En kijelölése:



- Csereterület kijelölése:



5. A BEÉPÍTÉS JAVASLATA

Kb-En – Különleges beépítésre nem szánt napelempark övezet:

A Helyi Építési Szabályzatban található Kb-En övezetre vonatkozó előírások tervezettek a területre:

- A Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület, naperőműpark telepítésére alkalmas övezet. Az övezetben elhelyezhetők a naperőmű napelemei és a naperőmű üzemeltetéséhez szükséges épületek és egyéb építmények.
- A Kb-En övezetben a naperőmű napelemei oly módon helyezhetők el, hogy a napelemek tartóoszlopai által elfoglalt területet kivéve a napelemek alatti és közötti területeken gyepterület használat biztosítható legyen.
- A Kb-En övezetben az élővilág védelme érdekében kizárólag matt antireflexiós bevonattal rendelkező napelemek helyezhetők el, továbbá olyan technológia alkalmazható, amely üzemelése során a poláros fényszennyezés minimálisra csökkenthető.

Beépítési paraméterek:

- Beépítési mód: Szabadonálló
- Megengedett legnagyobb beépítettség: max. 3%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: max. 4,5 m

Eg – Gazdasági erdőterület övezet:

Szintén a Helyi Építési Szabályzat szerinti Eg övezetre vonatkozó előírások tervezettek a területre:

- Az Eg gazdasági erdőövezetben az erdő rendeltetésének megfelelően:

- a) erdészház,
 - b) közösségi vadászház,
 - c) erdőgazdaság épületei, építményei,
 - d) az ismeretterjesztés építményei, és
 - e) a terület fenntartásához szükséges további építmények
- helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja. Egyenként legfeljebb 150 m² bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki.

- Beépítési mód: Szabadonálló

- Megengedett legnagyobb beépítettség: max. 0,5%