

GÖD

0211 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



MEGBÍZÓ
PIAVE SOLAR Kft
1061 Budapest, Andrássy út 20. II/4.

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-938-3221, 06-20-9138-575



2022. február
VZM 1695/21
göd_tt_220211

Aláírólap**Településrendezés:**

Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
vezető településrendező tervező TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



Pernyész-Ovádi Noémi - okl. építészmérnök
okl. urbanisztikai szakmérnök
É 01-6440, TT 01-6440

**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282



TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ	4
1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	5
2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	5
2.2 A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA	6
2.3 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA	6
3. VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR	7
3.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	7
3.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV	9
3.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA	11
4. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A TERVEZETT BEAVATKOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA	12
4.1 TERÜLETI MÉRLEG	12
4.2 JAVASOLT TERÜLETCSERE	15
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	17
6. TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	18
6.1 TÉRSÉGI TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS	18
6.2 BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETEINEK ISMERTETÉSE	19
6.3 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE	22
6.4 TELEPÜLÉSENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA	24
6.5 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSA	25
6.6 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG	26
7. BEÉPÍTÉSI TERV	26
7 VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK	27
7.1 KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE	27
7.2 KÖZMŰHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE	28
7.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	28
8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	28
8.1 TERMÉSZETI- TÁJI ÉRTÉKEK	28
8.2 KÖRNYEZETVÉDELEM	28
8.3 ÉPÍTETT ÉRTÉKEK	29
8. ÖSSZEFOGLALÓ	30
MELLÉKLET	32

1. BEVEZETŐ

1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A Piave Solar Kft. (mint Beruházó) Göd 0211 és Órbottyán 061/2 hrsz-ú ingatlanokon összesen 50 MW teljesítményű (ebből Göd 27 MW) napelemez kiserőmű (továbbiakban: napelempark), létesítését tervezi. A két terület 22 KV-os közép feszültségű termelői vezetékkel kerülne összekapcsolásra.



A gödi és az órbottyáni tervezett napelempark (Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)

A fejlesztés részeként Göd település külterületén a 0211 hrsz-ú ingatlanon, 64 hektárnyi területen egy 27 MW névleges teljesítményű napelempark valamint a napelemparkhoz tartozó 132 kV-os kapcsolóállomás és 132/22 kV-os villamos alállomás kapna helyet. A beruházó elsődleges célja, hogy a területrendezési tervek biztosítsanak lehetőséget a napelempark elhelyezésére, s a településrendezési eszközökben a 0211 hrsz-ú ingatlanon különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése megtörténjen, annak érdekében, hogy a területen a tervezett napelempark építése kivitelezhető legyen. A tervezési terület ilyen formában történő módosításának feltétele, hogy Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogassa a napelempark elhelyezését, s döntsön a területrendezési hatósági eljárás megindításáról, valamint a településrendezési eszközök módosításáról.



Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)

A fejlesztés megvalósításához területrendezési hatósági eljárás megindítása s a településrendezési eszközök módosítása szükséges, melynek feltétele jelen telepítési tanulmányterv Önkormányzat

által történő elfogadása és a településrendezési szerződés megkötése. A tanulmány elkészítésével a Beruházó a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A telepítési tanulmányterv célja a megvalósítás részleteinek tisztázása, a lehetséges feltételek feltárása, a megfelelő szabályozási környezet megalkotása, Önkormányzat és Beruházó megállapodásának elősegítése. A tanulmányterv elkészítése során egy olyan telepítési javaslat kidolgozása a cél, amely alkalmas a hatályos településrendezési eszközökbe történő beépítésre.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült.

2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Göd a Közép-Magyarországi régióban, azon belül is Pest megye északi részén, a Duna keleti oldalán helyezkedik el. A város a budapesti agglomeráció része, a 4 településből álló Dunakeszi járás harmadik legnépesebb települése.

A település szerkezetét a természeti adottságok, legfőképp a Duna, a közlekedési infrastruktúra elemei és a főváros közelsége határozza meg. A település közlekedéshálójából kiindulva kedvező helyzetben van, Göd közigazgatási területét érinti az M2 autópályát és a 2-es sz. főut, valamint a Budapest-Szob vasútvonal is.



Göd térségi elhelyezkedése Pest megyében és a budapesti agglomerációban (Forrás: saját szerkesztés)

A 64 hektáros tervezési terület külterületi szántó, Göd nyugati közigazgatási határa mentén, Sződ és Vácrátót szomszédságában fekszik. A terület a 21107-es közútról - a körforgalomtól az állomás felé fordulva - jelenleg földúton, illetve a Fóti út M2-es följáró után lehajtva szintén földúton (Göd 0102/6. hrsz., Göd 0106. hrsz.) közelíthető meg.



Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Maps, saját szerkesztés)

2.2 A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

Beruházó Göd település külterületén, a 0211 hrsz-ú ingatlanon egy 27 MW névleges teljesítményű napelempark létesítését tervezi, 64 hektárnyi területen. A tervezési területen halad végig a térségi ellátást biztosító a 132 kV elosztó hálózat. A termelt villamos energia országos alaphálózathoz történő csatlakozásához térítésmentes átadás útján kerül az ELMŰ tulajdonába a közcélú 132kV-os kapcsoló állomás.

A fotovoltaikus kiserőmű (naperőmű) a nap energiáját felhasználva villamos energiát állít elő, és a saját villamos energia fogyasztás ellátásán túl a fel nem használt energiát 132 kV-os termelői vezetéken keresztül a környező közcélú villamos energia hálózatba juttattja. A napsugárzás, ill. a szórt fény hatására a napelem panelek egyenáramú villamos energiát termelnek. A telepítésre kerülő napelem táblák egytengelyű, napkövető egylábas tartószerkezetre kerülnek telepítésre. A területen 70112db napelem panel, 158 db inverter és 14 db betonházas transzformátorállomás elhelyezését tervezik.



A naperőmű telepítési helyszíne és az új transzformátorállomás elhelyezkedése (Forrás: Piave Solar Kft.)

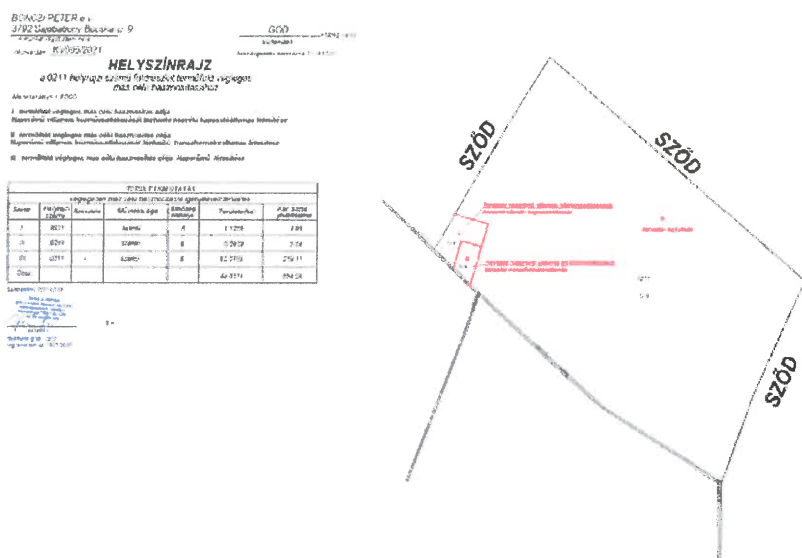
Az alállomás létesítését a terület nyugati részén, a meglévő 132 kV-os hálózati vezeték mellett tervezik. Az alállomás közcélú része (132 kV-os kapcsolóállomás, vezénylő, transzformátormező bővítési lehetőség és a hozzá tartozó megközelítő út) telekmegosztással külön helyrajzi számmra kerülne. A kialakítás során földmunkára, finom tereprendezésre számítani lehet, melyhez talajmechanikai vizsgálat elvégzése és talajtani szakvélemény elkészítése is szükséges.

Beruházó elsődleges célja, hogy a területrendezési tervek biztosítsanak lehetőséget a napelempark elhelyezésére, s a településrendezési eszközökben a 0211 hrsz-ú ingatlan különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése megtörténjen, annak érdekében, hogy a területen a tervezett napelempark, kapcsolódó alállomás és létesítmények építése kivitelezhető legyen.

2.3 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

A 64 ha nagyságú terület művelési ága szántó. A terület jelenleg beépítetlen, burkolt felület, épület nem áll rajta, azonban a területen keresztül halad a 132 kV-os elosztó hálózat. A tervezési terület környezetét jellemzően szántó és erdőterületek határolják, északi határán már Sződ, keleti határán pedig Vácraátót találhatók.

A napelempark létesítése érdekében a termőföld más célú hasznosítása iránti kérelmet a beruházó 2021 decemberében újította be.

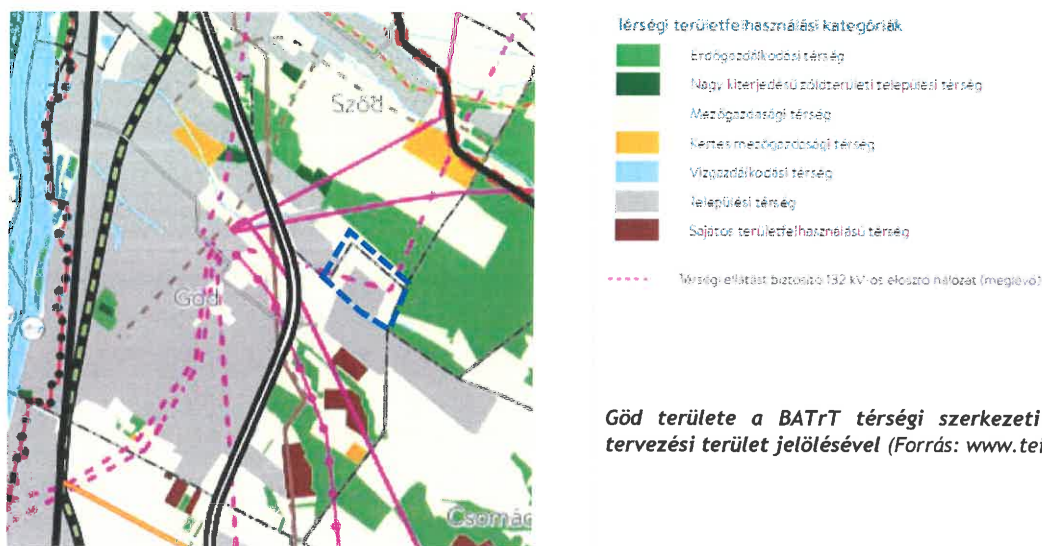


3. VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

3.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett a tervezési területre - rendezési szempontból - az országos és a budapesti agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak.

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT (benne a BATrT) és az MvM rendelet tartalmazza.



A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet a BATrT **települési, valamint mezőgazdasági térségbe** sorolja. Az **települési, valamint mezőgazdasági térség** területfelhasználási kategóriát a MATrT 34.§-a definiálja:

„mezőgazdasági térség: területfelhasználási kategória, amelybe a kertes mezőgazdasági térségen kívül eső, elsősorban szántó, gyepterület - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt - ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is - területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.”

A fejlesztésnek összhangban kell lenni a magasabb jogszabályi előírásoknak, így tovább kell vizsgálni a BATrT által kijelölt területfelhasználási kategóriákat.

Területfelhasználási kategóriákra vonatkozó MATrT előírásai a következők:

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

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

c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A napelempark a területfelhasználási kategóriák közül akár mezőgazdasági, települési vagy sajátos területfelhasználási térség kategóriában is elhelyezhető lenne, amennyiben a fenti előírás betartható. Azonban ahogy a javaslati munkarészből (4.fejezet) kiderül erre a sajátos területfelhasználású térség a legalkalmasabb.

Erdők övezete

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.

A települési térség növekménye

Agglomerációs települések esetében a települési térség növekményének is meg kell felelni, melyet a MATrT 40.§ (1) bekezdés határoz meg:

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

Az előírást kizárólag beépítésre szánt területek esetében kell figyelembe venni. A napelempark kialakítása miatt új beépítésre szánt terület kijelölésére nincs szükség. Azonban a javaslati munkarészben a települési térség áthelyezésére teszünk javaslatot, ez viszont nem a települési térség 2 %-os növekményének terhére történik.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet (továbbiakban: tartalmi követelményekről szóló Korm. rendelet) rendelkezik a területrendezési tervek tartalmi követelményeiről.

A tervezett napelempark 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű, így kiserőműnek számít. A tartalmi követelményekről szóló Korm. rendelet 7. melléklete alapján a kiserőművek térségi jelentőségű elemnek minősülnek, így a megyei területrendezési tervekbe kell őket beilleszteni. A BATrT jelenleg nem tartalmazza a napelempark jelölését, így a fejlesztés megvalósítása érdekében területrendezési hatósági eljárás lefolytatása és a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

3.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

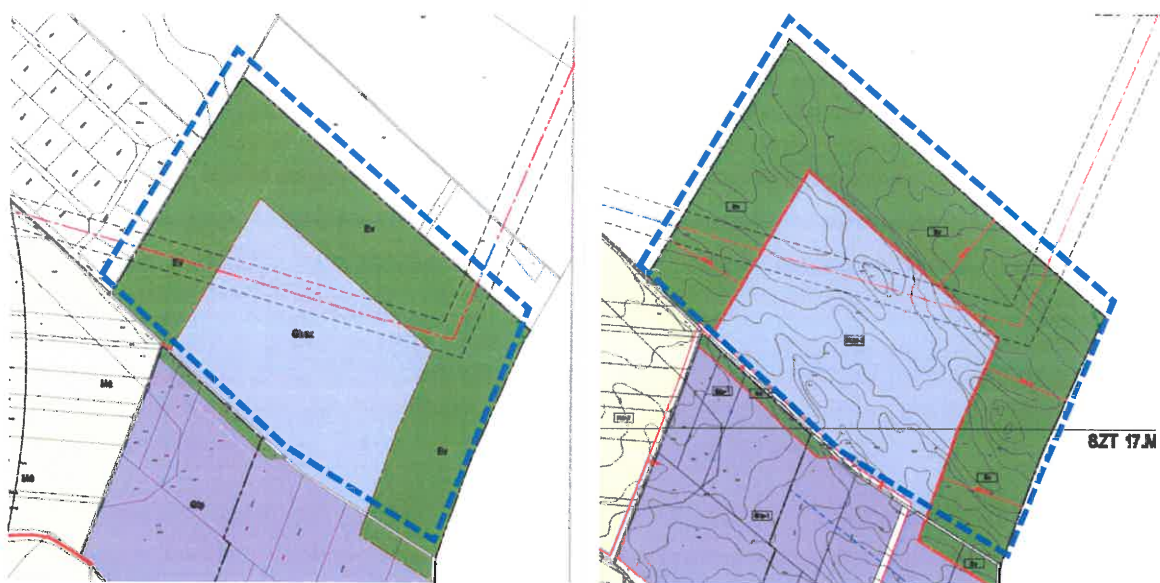
Göd város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 347/2020. (X.12.) önkormányzati határozata Göd Város Településszerkezeti Tervéről
- Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 24/2016. (XII.9.) önkormányzati rendelete

A hatályos településrendezési eszközök (továbbiakban: TSZT) a tervezési területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz), valamint védelmi erdőterületek (Ev) övezetként szabályozzák. A TSZT a területen keresztül egy 132 kV-os légvezeték nyomvonalát és biztonsági övezetét jelöli és a déli részen egy 16 méter szélességű közterületet szabályoz ki.

A tervezési területet az ökológiai hálózat magterületének övezete, valamint további természetvédelmi terület, országos védelem alatt álló műemlék, illetve régészeti lelőhely nem érinti.

A TSZT a tervezési területtől délre ipari gazdasági területfelhasználási egységet jelöl. A tervezési területtől keletre, északra és nyugatra eső területek már nem Göd közigazgatási területéhez tartoznak. Sződ felé eső területeken kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, valamint általános mezőgazdasági terület van kijelölve. Vácrátót felé pedig szintén általános mezőgazdasági területet, valamint gazdasági erdőterületet jelöl a vácrátóti TSZT.



A hatályos településszerkezeti terv - részlet

A hatályos szabályozási terv - részlet

A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 79.§ (3) bekezdése rendelkezik a Gksz építési övezetről.

79. § (1) Az építési telkeken az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m^2 -e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

(2) Az építési övezetekben a legkisebb oldalkert 6 m, a legkisebb elő- és hátsókert 10 m, ha az övezeti előírás másképp nem rendelkezik. A TSZ-major területén az elő- és hátsókert egyaránt 6 m.

(3) Az építési övezetekben teherforgalmi kiszolgáló szerepet ellátó gépjárműút legalább 12 m-es építési (keresztmetszeti) szélességgel alakítandó ki.

(4) Az építési övezetekben a haszonállattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el. Az övezethez tartozó azokon a területeken, amelyekben megkezdődött a kereskedelmi -szolgáltató vagy ipari tevékenység, mezőgazdasági - állattartási célú építmény nem helyezhető el.

(5) Új gazdasági területek csak az útépítéshez szükséges, OTÉK előírása szerinti közlekedési területet is magában foglaló telekosztás után építhetők be.

A Gksz-3 építési övezethez további egyedi előírás nem tartozik. A HÉSZ 2. melléklete tartalmazza a beépítési paraméterek határértékeit:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az építési övezet					Az építési telek					Az épület megegyező legnagyobb épületmagassága
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m^2)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megegyező szint-területi mutató (m^2/m^2)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %		Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
5	Gksz-3	5/7	2000	30	-	40	0,5	40	25%	6,0	laka-lakópark**

Jelmagyarázat:

SZ = szabadon álló

*A telek 20%-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

** telepítési tanulmányterv készítendő

111. § (1) Az azonos övezetbe tartozó erdőterületi telkek összevonhatók.

(2) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a rendelet KÖu jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírásai vonatkoznak.

(3) Az erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn.

113. § (1) Az Ev Erdőterületek véderdő övezetben csak az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges építmények - vadvédelmi kerítés, vadetető, stb. - létesíthetők, az övezetben épület nem létesíthető.

(2) Az övezet erdőterületeinek, véderdőinek és védő- zöldsávjainak, fásításainak területét min. 90%-ban faállománnyal kell betelepíteni, fennmaradó részüket gyepes és cserjés felületként lehet kialakítani.

(3) Új növényállomány telepítésénél elsősorban őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület maximum 5%-án szántó művelés alakítható ki, mely vadföldként funkcionálhat.

A tervezett naperőmű, s ahhoz kapcsolódó alállomás a hatályos településrendezési eszközök szerint Ev övezetben nem helyezhető el, ezért a településrendezési eszközök módosítása elengedhetetlen. (A tervezett 22 kV-os vezetékek meg kell felelnie Vácrátót és Órbottyán településrendezési eszközeinek.)

3.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

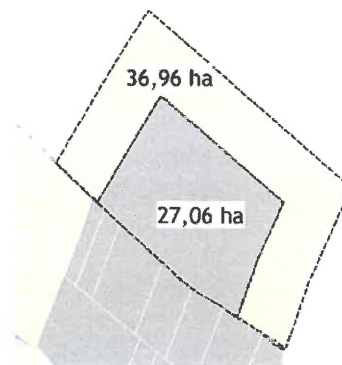
Természet- környezetvédelmi korlátok	és	A tervezési területet nemzetközi és helyi természetvédelmi korlátozás nem érinti.
Örökségvédelmi korlátok		A tervezési területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.
Közlekedési korlátozás	és közmű	A tervezési területet közlekedésből származó korlátozás nem érinti. A tervezési területen keresztül halad a 132 kV-os hálózati vezetékek és biztonsági védőtávolsága.

4. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A TERVEZETT BEAVATKOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tartalmi követelményekről szóló Korm. rendelet alapján a kiserőműveket a megyei területrendezési tervekbe be kell illeszteni, ezért területrendezési hatósági eljárás lefolytatása és a településrendezési eszközök módosítása mindenképpen szükséges.

A tervezett napelempark területét a BATrT települési (27,06 ha), valamint mezőgazdasági térségbe (36,96 ha) sorolja. Göd Város Önkormányzatának kérése alapján a települési térség területfelhasználási kategóriájának módosítása megvizsgálásra került. A 27,06 ha-os terület Göd közigazgatási területén belül máshová is áthelyezhető, s felhasználható.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 3.§ (4) d) pontja szerint területcsere-re vonatkozó kérelem esetén a kérelemhez csatolni kell annak igazoló számítását, hogy a területcsere során a települési térség területének nagysága a település közigazgatási területén nem változik.



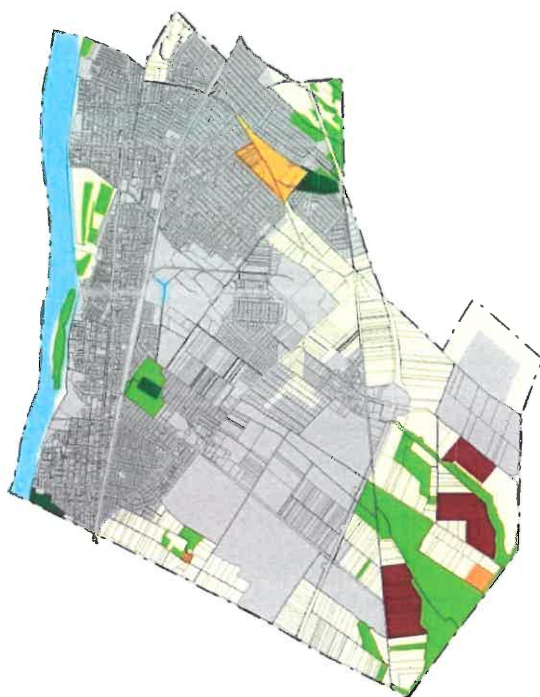
BATrT térségi területfelhasználási kategóriái (Forrás: saját szerkesztés)

Azonban ahhoz, hogy lássuk, mely területek jöhetnek szóba egy esetleges területcsere esetén, illetve a napelempark megvalósításához, területi mérleget készítettünk a település teljes közigazgatási területére, melyet a következő fejezetek mutatnak be.

A Göd város közigazgatási területén különleges gazdasági övezet kijelöléséről szóló 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet Göd egy részét (Samsung) a TSZT-től eltérően különleges gazdasági övezetbe sorolta. A számítás során a Korm. rendelet alapján kijelölt területeket a TSZT szerinti övezeti besorolás helyett már különleges gazdasági övezetbe sorolt területként vettük figyelembe.

4.1 TERÜLETI MÉRLEG

Kivonat a BATrT.-ből:



Térségi területfelhasználási kategóriák

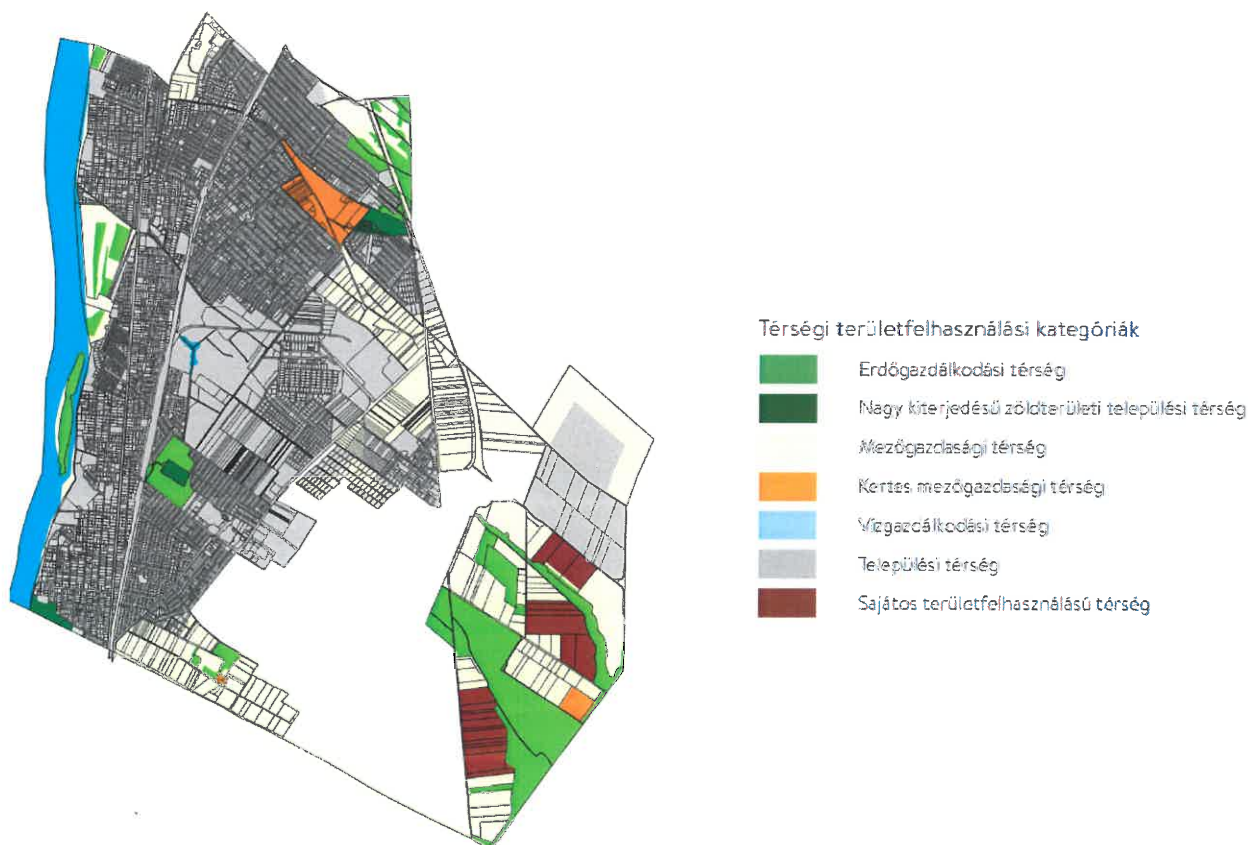
- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Térségi területfelhasználási kategória	(ha)
Települési térség	1486,1
Mezőgazdasági térség	551,3
Erdőgazdálkodási térség	176,3
Kertes mezőgazdasági térség	30,0
Sajátos területfelhasználású térség	63,0
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	14,1
Vízgazdálkodási térség	123,1
Összesen	2443,9

A területi mérleg készítése során a részletes számításokat az I. ütemben leszállított dokumentáció tartalmazza (lsd. melléklet). A számításokból az alábbi fontos megállapítások születtek:

- A számítás alapján a településnek, a 2 %-os növekmény (297 224,62 m²) mellett 73 643 m² olyan területe van mely bár a BATrT-ben települési térség, azonban a TSZT-ben beépítésre nem szánt építési övezetbe sorolt. Azonban a Göd város közigazgatási területén különleges gazdasági övezet kijelöléséről szóló 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet különleges gazdasági övezetbe sorolt 1 060 967 m² olyan területet, mely a BATrT.-ben nem települési térség. Összességében a település így nem rendelkezik tartalék területtel. Ez azonban a napelempark szempontjából nem releváns, ugyanis a területen települési térség kijelölésére nincs szükség.
- A MATrT 11.§ b) alapján a *mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni*. Jelenleg a mezőgazdasági térség területének kevesebb, mint 75%-a van mezőgazdasági terület övezetébe sorolva. Ezért a mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági övezet nem csökkenthető, így a napelemparkhoz kapcsolódó különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület nem jelölhető ki.
- A MATrT 29. § alapján *az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia*. Azonban a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Ennek figyelembevételével az erdők övezetébe tartozó területek több mint 95%-a erdőterület övezetbe sorolt, tehát megfelel az előírásnak. Ettől függetlenül a környezeti fenntarthatóság, valamint a természeti erőforrások védelmének érdekében az erdőövezetek csökkentése nem javasolt.

Megvizsgáltuk a területi mérleget a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alapján különleges gazdasági övezetbe sorolt területeket figyelmen kívül hagyva, az ezen kívül eső területekre vonatkozóan is.



A térségi területfelhasználási kategóriák területe az alábbiak szerint csökkent:

Térségi területfelhasználási kategória	(ha)
Települési térség	1138,2
Mezőgazdasági térség	451,5
Erdőgazdálkodási térség	169,9
Kertés mezőgazdasági térség	30,0
Sajátos területfelhasználású térség	63,0
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	14,1
Vízgazdálkodási térség	123,1
Összesen	1989,9

A területi mérleg készítése során a részletes számításokat szintén az I. ütemben leszállított dokumentáció tartalmazza (lsd. melléklet). A számításokból az alábbi fontos megállapítások születtek, a számításból kivesszük a 294/2020. (VI.18.) Korm. rendelet területét:

- A fenti számítás alapján a településnek, a 2 %-os növekmény (227 645 m²) mellett 73 643 m² olyan területe van mely bár a BATrT.-ben települési térség, azonban a TSZT-ben beépítésre nem szánt építési övezetbe sorolt. A 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alapján kijelölt területeken kívül nincs olyan terület, mely a TSZT-ben beépítésre szánt építési övezetbe sorolt, azonban a BATrT.-ben nem települési térség. Így összességében 301 288 m² tartalék területtel rendelkezik a település. Ez azonban a napelempark szempontjából nem releváns, ugyanis a területen települési térség kijelölésére, így a tartalék terület felhasználására nincs szükség.
- A MATrT 11.§ b) alapján a *mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni*. A mezőgazdasági térség területének 75%-a ebben az esetben mezőgazdasági terület övezetébe van sorolva. A napelemparkhoz kapcsolódó különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület mezőgazdasági térség területén még éppen kijelölhető.
- A MATrT 29. § alapján az *erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia*. Azonban a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Ennek figyelembevételével az erdők övezetébe tartozó területek több mint 95%-a erdőterület övezetbe sorolt, tehát megfelel az előírásnak. Ettől függetlenül a környezeti fenntarthatóság, valamint a természeti erőforrások védelmének érdekében az erdőövezetek csökkentése nem javasolt.

4.2 JAVASOLT TERÜLETCSERE

A területi mérlegek számítása alapján megállapítható, hogy

- Mezőgazdasági területfelhasználási térségen belül mezőgazdasági övezettől eltérő övezet csak a különleges gazdasági övezetbe sorolt területeket figyelmen kívül hagyva (második számítás) jelölhető ki.
- a tervezési területen található települési térséget Göd város Önkormányzata szeretné áthelyezni Göd közigazgatási határán belül, így a területen települési térség hiányában már nem jelölhető ki a napelempark megvalósítására szolgáló övezet
- erdőgazdálkodási területfelhasználási térségen a napelempark elhelyezése nem javasolt

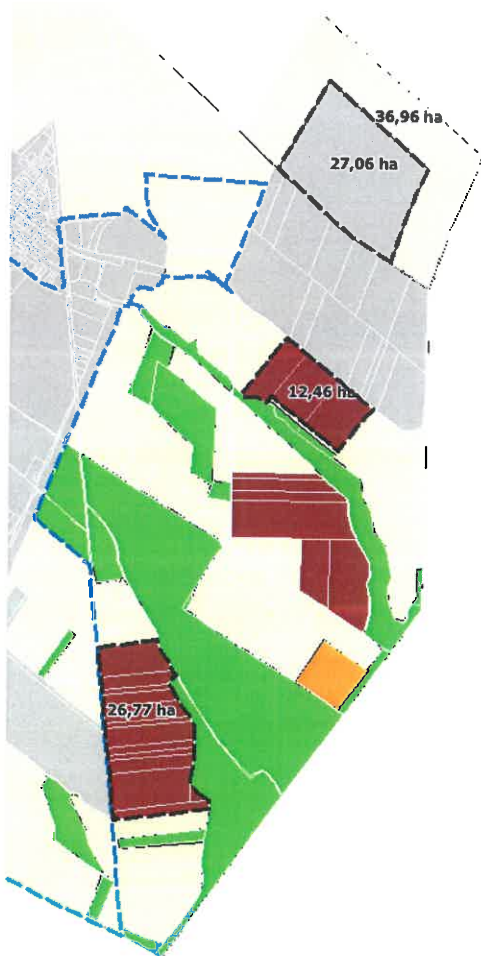
A fenti megállapítások alapján a napelempark megvalósításához a sajátos területfelhasználási térség megfelelőnek bizonyul:

- települési térség sajátos területfelhasználási térségre áthelyezhető
A MaTrT 11. § alapján a *sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni*.
A MaTrT előírása széles lehetőséget kínál arra vonatkozóan, hogy a sajátos területfelhasználási térség a TSZT-ben milyen övezetbe sorolható. Így a későbbiekben, ha a

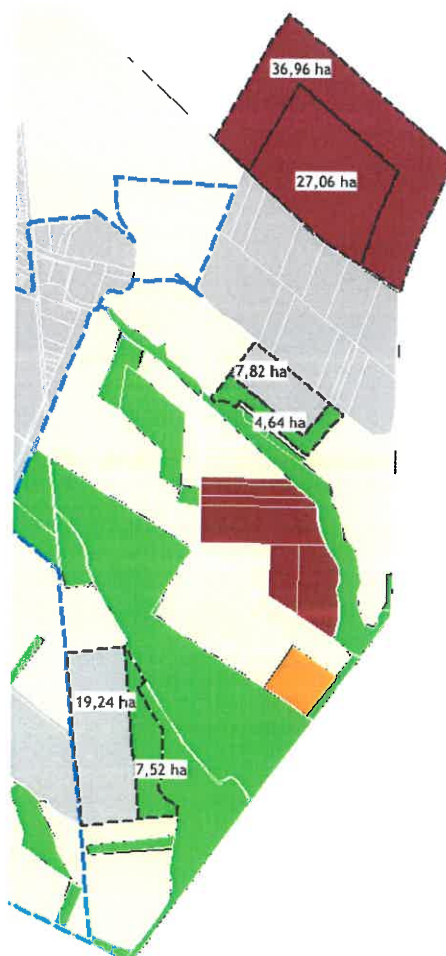
terület hasznosítása megváltozna, területrendezési hatósági eljárás lefolytatás nélkül, kizárólag a településrendezési eszközök módosításával sokféle övezetbe átsorolható lenne a terület.

- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén 5 % zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet kell kijelölni

A fentiek figyelembevételével az alábbi módosítást javasoljuk:



Hatályos BaTrT

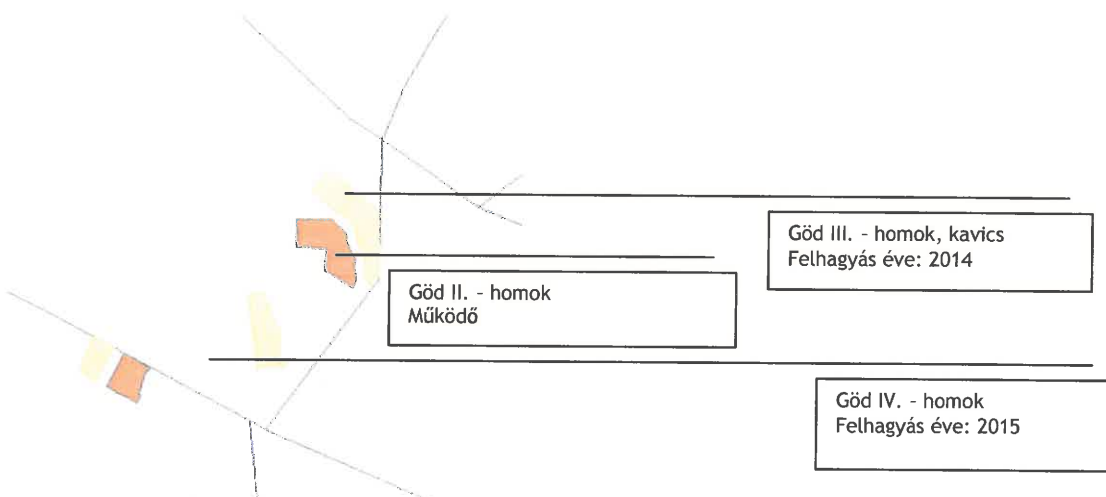


Javasolt BaTrT

Miből	Mi	(ha)
Települési térség	Sajátos területfelhasználású térség	27,06
Mezőgazdasági térség	Sajátos területfelhasználású térség	36,96
Sajátos területfelhasználású térség	Települési térség	$7,82 + 19,24 = 27,06$
Sajátos területfelhasználású térség	Erdőgazdálkodási térség	$4,64 + 7,52 = 12,16$

A módosítás során a tervezési területről a települési térség áthelyeződik, azonban a települési térség ösztérülete nem változik.

A vizsgálatok alapján a két volt bányá területre javasoljuk a települési térséget áthelyezni. A TelR „Működő- és fehalgyott bányák Magyarországon” nevű térinformatikai rendszer adatszolgáltatása alapján a két új beépítésre szánt területen korábban működött bányák már felhagyásra kerültek.



5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az eljárások során elérendő cél, hogy a Budapesti Agglomeráció területrendezési terve biztosítsa a lehetőséget a naperőmű elhelyezésére, s a településrendezési eszközökben a 0211 hrsz-ú ingatlanon különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése megtörténjen, annak érdekében, hogy a területen a tervezett naperőmű és a kapcsolódó létesítmények építése kivitelezhető legyen.

A naperőmű elhelyezéséhez területrendezési hatósági eljárás lefolytatása és a településrendezési eszközök módosítása szükséges, melyek indoklását a következő táblázat szemlélteti:

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS

- a tervezett naperőmű 5-50MW közötti teljesítményű, a nagysága meghaladja a 10ha-t, így a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervébe be kell illeszteni
- települési térség áthelyezés miatt területcserét kell végrehajtani

A beillesztésre, s felmerülő területcserére vonatkozó területrendezési hatósági eljárás lefolytatását Göd Város Önkormányzata kezdeményezi a Pest megyei Állami Főépítésznél. A területrendezési hatósági eljárás megindításáról képviselő-testületi döntés is szükséges.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

- a településrendezési eszközökben biztosítani kell a naperőmű és ahhoz kapcsolódó létesítmények elhelyezhetőségének lehetőségét (különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése)

A településrendezési eszközök módosítása kizárólag a térségi területfelhasználási engedély megszerzését követően folytatható le. A településrendezési eszközök módosításának

megindításáról szintén képviselő-testületi döntés szükséges.

6. TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen fejezetben a területrendezési javaslat (térégi területrendezési hatósági eljárás), valamint a településrendezési eszközök módosítására, szabályozási koncepcióra tett javaslat kerül bemutatásra.

6.1 TÉRSÉGI TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS

A tartalmi követelményekről szóló Korm. rendelet rendelkezik a területrendezési tervek tartalmi követelményeiről. A tervezett naperómű a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 3.§ 32. pontja szerint, mint 50 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű erőmű, kiserőműnek számít. A tartalmi követelményekről szóló Korm. rendelet 7. melléklete alapján a kiserőművek térségi jelentőségű elemnek minősülnek, így a megyei területrendezési tervekbe kell őket beilleszteni.

A tartalmi követelményekről szóló Korm. rendelet 14.§ (2) g) pontja szerint "a 10 ha-nál nagyobb egyedi építmények területét a jelkulcsnak megfelelő felületként kell ábrázolni, a 10 ha-nál kisebb területű egyedi építményeket a jelkulcsnak megfelelő szimbólummal kell jelölni." A 0211 hrsz-ú terület összesen 64 ha, így a megyei területrendezési terv szerkezeti tervlapján felületként, a korábbi fejezetekben bemutatottak alapján sajátos területfelhasználású térség kategóriába javasolt sorolni, s a jelkulcsnak megfelelő szimbólummal kell ellátni.

A MATrT 5.§ (2) bekezdése szerint a sajátos területfelhasználású térség kategória alkalmas a megújuló energiahasznosítási területek, így naperóművek elhelyezésére.

MATrT 5.5. (2) E rész alkalmazásában

(...)

2. sajátos területfelhasználású térség: megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, továbbá az egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;



BATrT hatályos állapota Göd területén
(Forrás: www.teir.hu)



BATrT módosítási javaslata Göd területén
(Forrás: saját szerkesztés)

6.2 BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETEINEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a tervezési terület MATrT által meghatározott BATrT övezetek általi érintettségét mutatja be. A módosítás során a BATrT övezeti előírásainak is meg kell felelni.

Országos és kiemelt térségi övezetek megnevezése	Göd érintettsége	Tervezett naperőmű területének érintettsége	Volt bányák területének érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Nem	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Nem	Nem
ökológiai hálózat puffterületének övezete	Nem	Nem	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem	Nem
erdők övezete	Igen	Nem	Nem
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem	Nem
tájképvédelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Nem	Nem
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Igen	Igen	Igen
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen	Igen
VTT- tározók övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Igen	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem	Nem
földtani veszélyforrás terület övezete	Nem Miniszteri rendelet alapján	Nem	Nem
nagyvízi meder övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján	Nem	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Nem	Nem	Nem

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

MATrT31. § (1)- A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

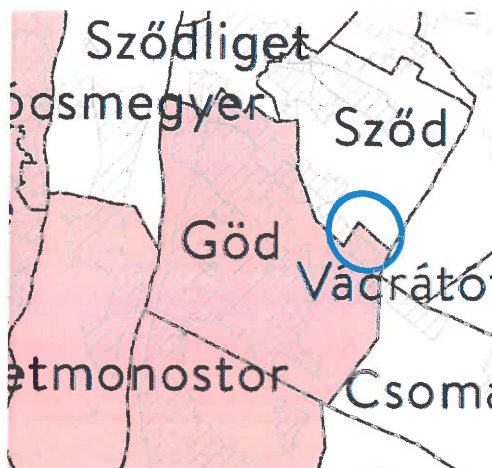
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

Göd világörökség várományos területek által érintett település, azonban világörökségi kezelési tervvel még nem rendelkezik. Göd településrendezési eszközeinek módosításakor kapott adatszolgáltatás alapján dönthető el, hogy a tervezési területet érinti-e a tényleges kiterjedésnek megfelelő lehatárolás. A módosítás során új külfejtéses bánya nem létesülne.



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
(Forrás: www.e-epites.hu)

Vízminőség védelmi terület övezete

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

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.



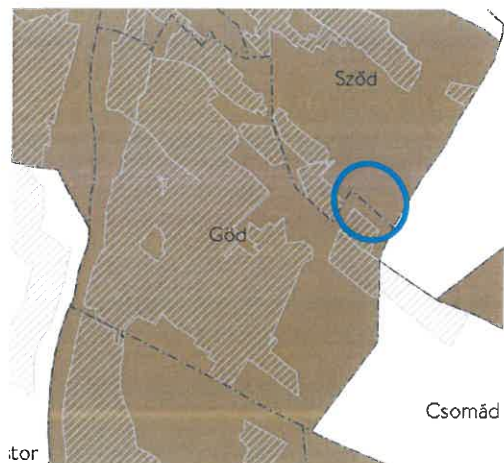
Vízminőség-védelmi terület övezete
(Forrás: MvM rendelet)

Göd vízminőség-védelmi terület övezetek által érintett település. Azonban a TSZT alapján a tervezési terület nem vízvédellel érintett terület.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete
(Forrás: MvM rendelet)

Göd településrendezési eszközei 2016-ban készültek, a naperőmű tervezett területén ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott területet, valamint bányatelket nem jelöl. A vizsgálatok alapján a két volt bánya területét javasoljuk települési térségbe sorolni. A TelR „Működő- és felhagyott bányák Magyarországon” nevű térinformatikai rendszer adatszolgáltatása alapján a két új beépítésre szánt területen korábban működött bányák már felhagyásra kerültek.

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

A tervezési területet érintő területrendezési tervekben szereplő műszaki infrastruktúra hálózati elemek:



----- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)

A tervezési területen fut végig a térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat. További műszaki infrastruktúrális hálózati elem nem érinti a tervezési területet.

6.3 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

A tervezett napelempark területét a BATrT települési (27,06 ha), valamint mezőgazdasági térségbe (36,96 ha) sorolja. Amennyiben a települési térség területfelhasználási kategória sajátos területfelhasználású térségre módosulna, a 27,06 ha-os települési térség Göd közigazgatási határán belül máshol felhasználható lenne. A vizsgálatok alapján a két volt bánya területét javasoljuk települési térségbe sorolni. Új beépítésre szánt terület kijelölésére a MaTrT vonatkozó előírásai a következők:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*	megfelel
a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	megfelel
c)* új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.	megfelel
(2)* Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	nem releváns
(3)* Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	megfelel

Új beépítésre szánt terület kijelölése a Budapesti Agglomeráció területén

37. §* A Budapesti Agglomeráció településein a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38-40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.	
38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha	megfelel
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a	

település meglevő szerkezetéhez,	
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá	megfelel
c)* a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.	a terület igénybevételével párhuzamosan kiépíthető
(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.	nincs a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb
(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.	nem releváns
(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.	nem releváns
(5)* A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új építési övezetként vagy övezetként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.	nem releváns
(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtovábbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.	nem releváns
(7) Az 5000 m ² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.	nem releváns
39. § (1)* Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.	nem csökken
(2) Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szálláshely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.	nem releváns

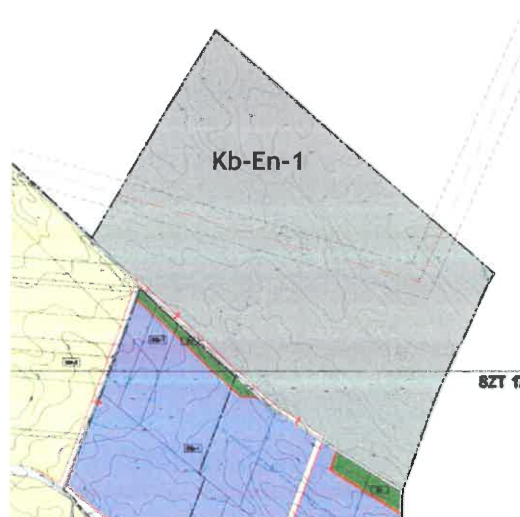
6.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A térségi területfelhasználási engedély kiadását követően kezdődhet el a településrendezési eszközök módosítása.¹ A módosítás célja a 0211 hrsz-ú ingatlanon naperőmű és a kapcsolódó alállomás elhelyezésének biztosítása, s az ehhez szükséges szabályozási környezet megteremtése a tervezési terület naperőmű által érintett területén.

A tervezett változashoz a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges. Göd területfelhasználási rendszerében nincs a beépítésre nem szánt területek között naperőmű elhelyezésére megfelelő területfelhasználás, így a beruházás megvalósításához a naperőmű területét a védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználás helyett egy új **különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)** területfelhasználási egységbe javasolt sorolni. Göd területfelhasználási rendszerét a módosítási javaslat jelentős mértékben nem változtatja meg.



Javasolt településszerkezeti terv - részlet



Szabályozási terv javasolt módosítása

A szabályozási terven a tervezett naperőmű területén egy új Kb-En-1 jelű övezet kijelölése javasolt. Az Gksz építési övezetből és az Ev övezetből Kb-En-1 övezetbe történő átsorolását követően biztosítható a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények elhelyezése.

A Kb-En-1 övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás javasolt feltételei az alábbiak:

- az övezet területén kizárólag a napelempark megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a napelempark kiszolgálásához szükséges kapcsolódó alállomás számára szociális és egyéb kiszolgáló épületei helyezhetők el.
- Kialakítható telek legkisebb mérete: 5 000 m²
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- Legfeljebb bruttó 250 m² alapterületű épület helyezhető el.

¹Az engedély a településrendezési eszközök módosításáig, de legfeljebb 5 évig hatályos és 1 évvel hosszabbítható meg.

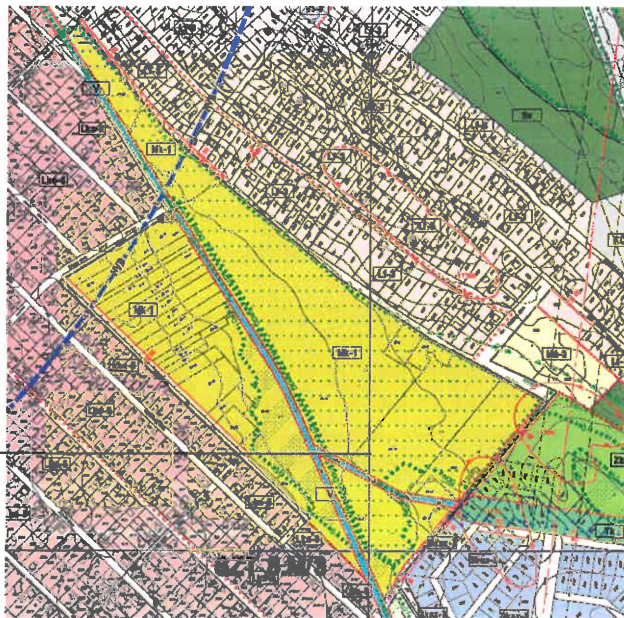
6.5 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontja szerint *új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.*

Ahhoz, hogy a biológiai aktivitásérték ne csökkenjen, a 4.2 fejezetben ismertetett területcseréken kívül az Ilka-patak menti kertes mezőgazdasági övezetű területből cca. 9,0 ha-t javasolt - 8-as biológiai aktivitásértékkel rendelkező - közpark övezetbe sorolni a településrendezési eszközökben. A terület az ökológiai hálózat része, s a tervezett területfelhasználás a patak menti vizes élőhely fenntartását jobban szolgálná.

Az érintett terület az országos ökológiai hálózat magterületének része.

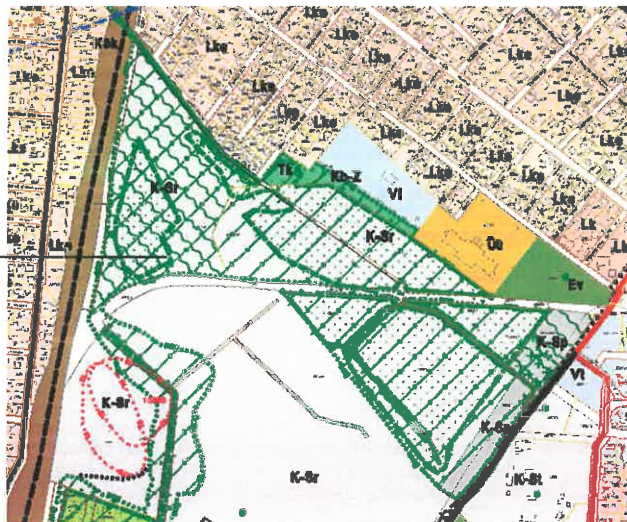
Mk-1 > Zkp



Zkp övezetben max. 3 %-os legnagyobb beépítettség engedhető meg, 7,5 méteres legnagyobb beépítési magasság mellett.

Másik megoldás jelenthet a golfpálya terület egy részének átsorolása, mely szintén az ökológiai hálózat magterületének része.

K-Sr > Zkp



Kivonat a településszerkezeti tervből

A fenti területen kívül további területfelhasználás módosítására is sor kerülhet, mely során figyelemmel kell lenni arra, hogy a biológiai aktivitásérték ne változzon az Étv. 7. § (3) b) pontjának megfelelően.

6.6 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 40/2017. (XII.21.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város településképi védelméről szóló rendeletét (továbbiakban: TKR), mely rendelkezik a településképi követelményekről. A TKR a tervezési területet tervezett gazdasági településképi szempontból meghatározó területként ábrázolja.

A TKR 26.§ (1) bekezdése szerint gazdasági terület építési telkein az adott építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi arány alapján kiszámított legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni és fenntartani.

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményeket a 35. §(1) bekezdése szabályozza az alábbiak szerint:

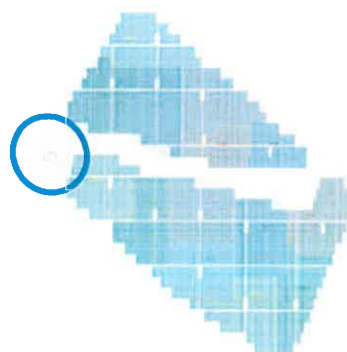
„Síktáblás napelemet, napkollektort az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen bármely az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve lehet elhelyezni. Más építményen vagy terepszintre fektetve a közterületről nem látható módon lehet elhelyezni.”

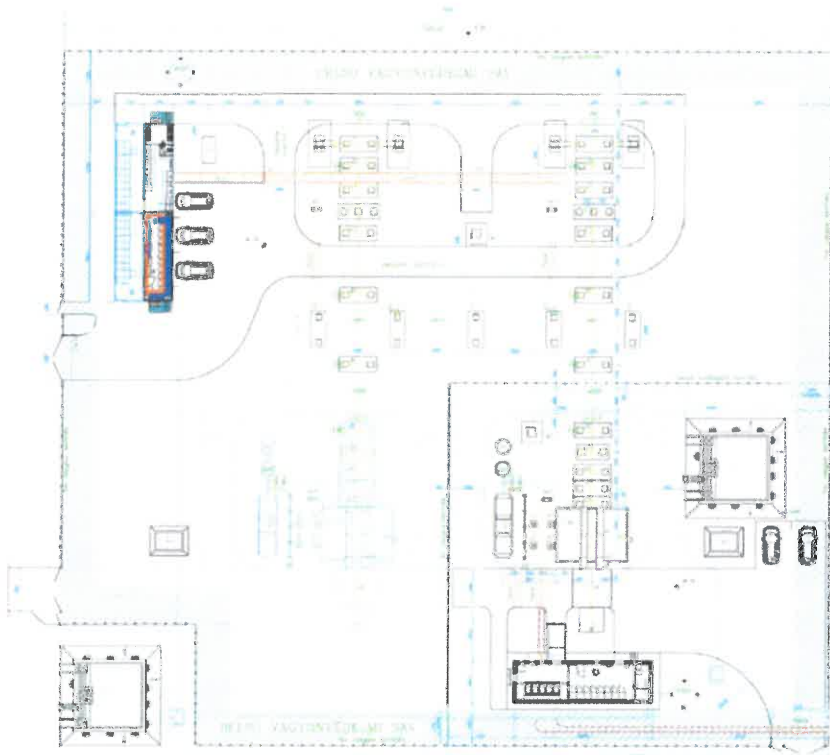
A beruházás későbbi megvalósulásuknál számolni lehet a településképi előírások módosításával. A területre jelenleg gazdasági településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások érvényesek, melyek a napelempark megvalósulását követően nem lesznek relevánsak. A beújírtás megvalósulása esetén településképi szempontból új karakterként jelenik majd meg Göd teljes közigazgatási területén.

7. BEÉPÍTÉSI TERV

Göd település külterületén, a 0211 hrsz-ú ingatlanon, 64 hektárnyi területen egy 27 MW névleges teljesítményű napelempark, valamint a kiserőműhöz tartozó 132 kV-os kapcsolóállomás és 132/22 kV-os villamos alállomás kapna helyet.

Az alállomás létesítését a terület nyugati részén, a meglévő 132 kV-os hálózati vezeték mellett tervezik. Az alállomás közcélú része (132 kV-os kapcsolóállomás, vezénylő, transzformátormező bővítési lehetőség és a hozzá tartozó megközelítő út) telekmegosztással külön helyrajzi számra kerülne. A területen 70 112 db napelem panel elhelyezését tervezik, 158 db inverterrel és 14 db betonházas transzformátorállomás.





A naperőmű telepítési helyszínrajza (Forrás: Piave Solar Kft.)

7 VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK

A fejezet a tervezett fejlesztéshez tartozó várható közlekedési és közmű hatásainak, az érintett közlekedési és közmű hálózat előre láthatóan szükséges fejlesztéseinek vizsgálata mellett a várhatóan felmerülő humán infrastrukturális igények felmérését tartalmazza.

Jelen fejezet nem foglalkozik a területcseré által létrejövő új beépítésre szánt területek (volt bányatelkek) várható infrastrukturális igényeivel.

7.1 KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

Az M2-es gyorsforgalmi út gödi leosztásáról keletre haladva, az első kereszteződésnél észak felé fordulva közelíthető meg a Göd 0211. hrsz.-ú ingatlan, amely ingatlanon létesül az Elmű kapcsolóállomás. A megközelítési út által érintett közút-ingatlanok helyrajzi számai és tulajdonosi rendje: 1. Göd 0101/3. hrsz. (kivett közút, tulajdonos 8041/8818 arányban: Göd Város Önkormányzata, tulajdonos 777/8818 arányban: Magyar Állam, vagyonkezelő: Magyar Közút Nonprofit Zrt.) 2. Göd 0106. hrsz. (kivett út, tulajdonos 1/1 arányban: Magyar Állam, tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet: MNV Zrt. és NFK) 3. Göd 0105/2. hrsz. (kivett közút, tulajdonos 1/1 arányban: Göd Város Önkormányzata) A fent megnevezett közforgalom számára megnyitott utakat min. 10 tonna terhelhetőségű, gyalogos és gépjármű átjárásra alkalmas - beleértve a transzformátorszállító speciális járművet is - utakká át kell alakítani oly módon, hogy a nap 24 órájában akadálytalanul megközelíthetőnek kell lennie. Az útcsatlakozásokat a transzformátorszállító jármű fordulósúlyát figyelembe véve kell megépíteni.

A tervezési terület tervezett funkcióját figyelembe véve a közösségi közlekedési hálózat változtatása, bővítése nem látszik szükségesnek. Gyalogos és kerékpáros közlekedés hálózatának fejlesztése a naperőmű irányába nem tervezett. A parkolást a telkeken belül szükséges biztosítani, az OTÉK vonatkozó előírásainak megfelelően.

7.2 KÖZMŰHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

Az új erőmű a Göd-Vác II. nevű 3x2x185/60 ACSR típusú sodronnyal szerelt 132 kV -os távvezeték beforgatásával egy új 132 kV-os csatlakozási pont kiépítésével csatlakoztatható a hálózathoz. Az új alállomáshoz a vezeték a hálózat 5. számú (EOV: 660009, 260524) és 6. számú oszlopa (660300, 260440) között a lesz beforgatva új feszítőoszlop létesítésével. Az alállomás tervezett területe a vezetéktől délre, jelenleg Göd 0211 hrsz.-ú nyugati sarkában levő területen helyezkedik el.

Az ELMŰ-tulajdonú 132 kV-os kapcsolóállomás a 0211 hrsz.-ú területen kerül létesítésre, mely jelenlegi formájában jóval nagyobb, mint a létesítés területigénye. Az ingatlant meg kell osztani oly módon, hogy az ELMŰ-tulajdonú 132 kV-os kapcsolóállomás részére létrehozott terület (beleértve a megközelítő utat), a PIAVE Solar-tulajdonú 132/22 kV-os transzformátorállomás részére létrehozott terület, és a Göd 0211. hrsz.-ú ingatlan fennmaradó területén létrehozandó napelem park terület külön-külön helyrajzi számú ingatlanra kerüljön.

Az ivóvíz a Napelempark területén létesítendő fűt kútból származik. Az ELMŰ alállomásnak helyt adó önálló ingatlanon különálló tűzvíz tározó létesül.

7.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

Az energiatakarékosság, valamint a megújuló energiák hasznosítási arányának növelése hosszú távon országos és regionális szinten egyaránt segíti az életkörülmények javulását, a jobb minőségű környezet elérését.

8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

8.1 TERMÉSZETI- TÁJI ÉRTÉKEK

A tervezési terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén található. A tervezett naperőmű területét nemzetközi és helyi természetvédelmi korlátozás nem érinti, a terület nem képezi részét az ökológiai hálózatnak.

A tervezési területen jelenleg szántóföldi művelés folyik, a tájra jellemző növénykultúrákkal, a fennmaradó része erdőterület. A szántó területen természetes növényzet jelenleg nem alakult ki.

Tájképvédelmi szempontból a tervezett naperőmű a tájképben jelentős változást eredményez. A naperőmű megjelenésével a jelenlegi művelés alatt álló területen egy teljesen eltérő területhasználat jelenik meg. A beépítési intenzitás nem növekszik, a terület rendezése és a művelés megszűnése után a területen megújuló energia hasznosítására szolgáló funkció jelenik meg. Ezen tájképi változás a környező mezőgazdasági területekről és földutakról lesz érzékelhető. A területen létesülő beépítés és a kapcsolódó műtárgyak a környező településekről, illetve a magasabb rendű utakról nem lesznek érzékelhetők. A panelek alatti, illetve közötti terület kaszálással karbantartható, de akár árnyékot kedvelő növények ültetésére is alkalmas marad.

A tervezett tevékenység visszafordíthatatlan károsodást a táji és természeti értékekben nem okoz, a terület felhagyását követően a jelenlegi területhasználat visszaállítható. A megújuló energiatermelés jelentősen hozzájárul a környezetszennyezés mérsékléséhez. Nagymértékben hozzájárul továbbá a szén-dioxid kibocsátás csökkentéséhez, amely jelenleg nemzetközi szinten is a legfontosabb és legsürgetőbb feladat. A tervezett napelempark évente jelentős mértékben csökkenti az országos szén-dioxid kibocsátást.

8.2 KÖRNYEZETVÉDELLEM

A naperőművet és kapcsolódó létesítményeit az érvényes környezetvédelmi előírásoknak megfelelően kell létesíteni.

A beruházás kivitelezése során a munkagépek karbantartásáról gondoskodni kell, kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerüljön a munkaterületre.

A beruházás megvalósulásával vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatók.

A létesítmény területén nem fog üzemelni olyan berendezés, melynek működése légszennyező anyagok kibocsátásával jár, légszennyező anyag kibocsátó forrás tehát nem létesül, ezért korlátozásra és egyéb intézkedésekre nincs szükség.

A technológiai berendezések árammal üzemelnek. A beruházás megvalósításával levegőtisztaság-védelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás.

A 0211 hrsz-ú terület szántóval, Vácrátót felől, délkeleti irányból egy kisebb erdőfolttal határolt, lakóterület a tervezett naperőmű környezetében nincs. A kivitelezésből és későbbi üzemelésből adódó zajterhelés nem fogja meghaladni a zajterhelési határértéket. A területeken belüli gépjárműmozgást, mint üzemi zajt kell figyelembe venni. Az üzemi gépjárműforgalom személygépjárművel történik, s csak a karbantartás időszakos és eseti eseményeit jelenti. A közlekedéssel összefüggésben értékelhető üzemi zaj keletkezésével nem kell számolni. Környezeti hatások a kivitelezés és üzemeltetés során zaj- és rezgésvédelmi szempontból nem feltételezhetők.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényben foglaltaknak megfelelően a tevékenységet hulladékképződés megelőzésével, a keletkező hulladék mennyiségének, veszélyességének csökkentésével, a hulladék minél nagyobb arányú hasznosításával, környezetkímélő ártalmatlanításával kell végezni. Hulladékgazdálkodási szempontból a létesítés, működés és megszüntetés vélhetően nem jár jelentős környezeti hatásokkal.

8.3 ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

Göd világörökség várományos területek által érintett település. A 0211 hrsz-ú ingatlan területén országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. A tervezett beruházás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Az örökségvédelmi hatástanulmány művi értékvédelmi fejezetének aktualizálása nem válik szükségessé.

8. ÖSSZEFOGLALÓ

A Piave Solar Kft. Göd 0211 és Órbottyán 061/2 hrsz-ú ingatlanokon összesen 50 MW teljesítményű napelempark létesítését tervezi. A két terület 22 KV-os középvezetékű termelői vezetékkel kerülne összekapcsolásra. Ebből Göd település külterületén, a 0211 hrsz-ú ingatlanon, 64 hektárnyi területen egy 27 MW névleges teljesítményű napelempark, valamint a kiserőműhöz tartozó 132 kV-os kapcsolóállomás és 132/22 kV-os villamos alállomás kapna helyet.

A tervezési területet a BATrT **települési, valamint mezőgazdasági térségbe** sorolja. Az eljárások során elérendő cél, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve biztosítsa a lehetőséget a naperőmű elhelyezésére, s a településrendezési eszközökben a 0211 hrsz-ú ingatlanon különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése megtörténjen, annak érdekében, hogy a területen a tervezett naperőmű, kapcsolódó létesítmények építése kivitelezhető legyen. A bemutatott vizsgálatok alapján a naperőmű területét a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében sajátos területfelhasználású térségbe javasolt sorolni, s területét tervezett naperőmű jelkulccsal ellátni.

Ezzel Göd közigazgatási területén a települési térség területfelhasználási kategória 27,06 hektárral csökken, mely terület Göd közigazgatási határán belül máshol felhasználható. Ennek okán az önkormányzati egyeztetések során, felmerült az igény egy esetleges területcserére.



BATrT hatályos állapota Göd területén
(Forrás: www.teir.hu)

BATrT módosítási javaslata Göd területén
(Forrás: saját szerkesztés)

A beillesztésre és a területcserére vonatkozó területrendezési hatósági eljárás lefolytatását Göd Város Önkormányzata kezdeményezheti a Pest megyei Állami Főépítésznél. A területrendezési hatósági eljárás megindításáról képviselő-testületi döntés is szükséges.

A térségi területfelhasználási engedély megszerzését követően, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, továbbá a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása is szükséges. A naperőmű és kapcsolódó létesítményei elhelyezésének biztosítása végett a terület átsorolása szükséges egy új különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (Kb-En) területbe.

A módosítás lefolytatása során, az ingatlanon tervezett Kb-En-1 övezet lehetővé teszi a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki

létesítmények, valamint a naperőmű kiszolgálásához szükséges szociális és egyéb kiszolgáló építmények elhelyezését a területen, a tanulmányban vázolt előírások betartása mellett.



Javasolt településszerkezeti terv - részlet



Szabályozási terv javasolt módosítása

A településrendezési eszközök módosítása kizárólag a térségi területfelhasználási engedély megszerzését követően folytatható le. A településrendezési eszközök módosításának megindításáról szintén képviselő-testületi döntés szükséges.

MELLÉKLET