



Pirtó Község Polgármesterétől

6414 Pirtó, Dózsa Gy. u. 19.

Tel./fax: 77/540-010

E-mail: onkormanyzat@pirto.hu

Honlap: www.pirto.hu

3. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. október 6-án tartandó ülésére
Településrendezési eszközök módosítási eljárásának indítása napelempark ügyében
témakörben

Bizottsági felülvizsgálatra megkapta:

Ügyrendi Bizottság

Elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Pirtó jelenleg hatályos településrendezési tervét 2004-ben készítette a kecskeméti Építésműhely Kft. Jóváhagyásáról a képviselőtestület a Településszerkezeti tervről szóló 67/2004. (XI.13.) kt. számú határozatában döntött és megalkotta a *helyi építési szabályokról* szóló 16/2004. (XI.5.) számú rendeletet (HÉSZ).

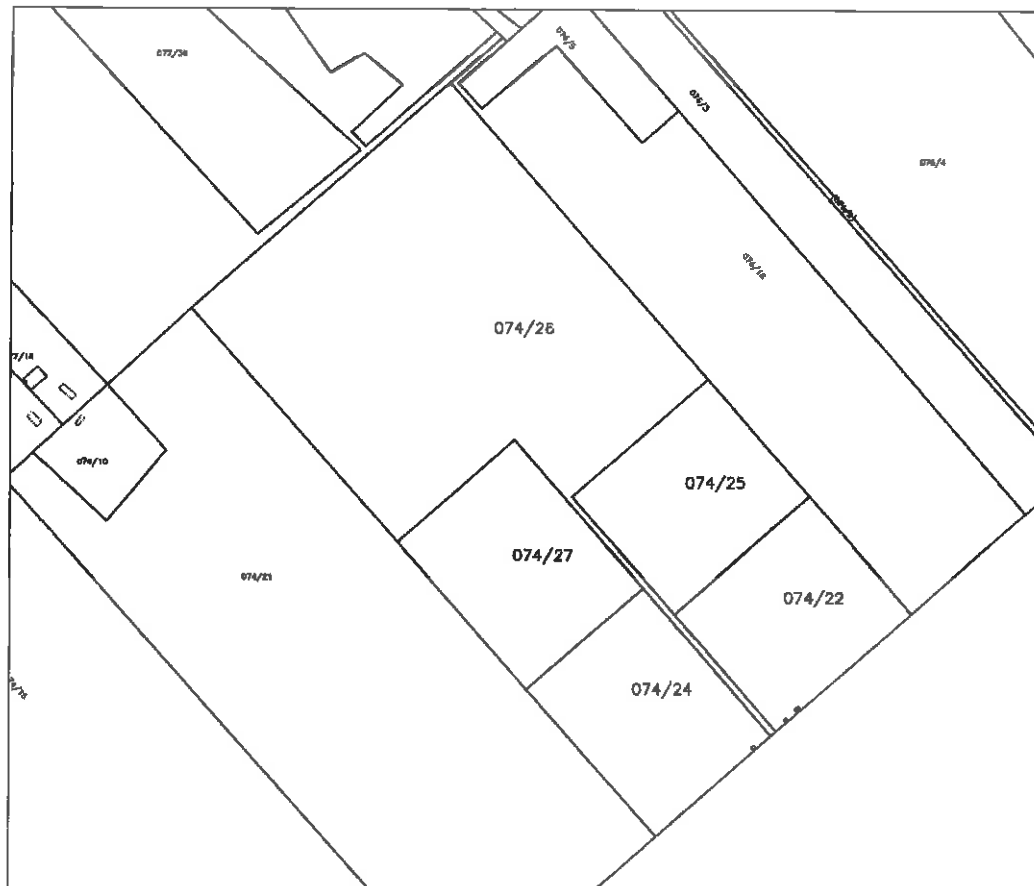
Módosításokat 2010-ben, 2016-ban, 2017-ben és 2020-ban végeztek tervezők a tervanyagban, időközben a digitális átdolgozásra is sor került. A változtatásokat az önkormányzat a 40/2016. (XI.11.) kt. 11/2017. (III.21.) kt. 12/2020. (V.28.) kt. és 14/2024. (VI.24.) kt. polgármesteri határozatával (Településszerkezeti terv), valamint az 1/2010. (II.23.), 10/2016. (XI.11.), 4/2017. (III.22.), 3/2020. (V.28.), 7/2020. (XII.15.), 5/2024. (VI.25.) önkormányzati rendeletével (HÉSZ-módosítások) fogadta el.

Folyamatban van egy módosítási eljárás két telekre vonatkozóan, melyekre önkormányzatunk a 6/2024. (VII.30.) rendelettel változtatási tilalmat rendelt el. A véleményezés most fog a záró szakaszba érkezni és várhatóan a novemberi képviselő-testületi ülésre lesz előterjesztve jóváhagyás céljából.

Még nem ért ugyan véget a folyamatban lévő eljárás, de vállalkozás-segítés érdekében újabb eljárás indításáról kéri önkormányzatunk döntését Dobszai Zoltán Ferenc a VARIENS-ENERGY Kft. nevében. A cég kérelme az Előterjesztés mellékletében szerepel. A kérelem lényege, hogy a már korábban, szabályos engedélyezés keretében a 074/22 és 074/24 hrsz.-ú telkeken megvalósult napelemparkok az országos jogszabályban e célra szolgáló Kb-En jelű övezetbe kerüljenek át. A változtatásra azért van feltétlenül szükség, mert a cég szeretné telken belül fejleszteni a létesítményt, energiátároló berendezésekkel egészítve ki azt. Az engedélyező hatóság megköveteli, hogy a helyi építési szabályzat a megfelelő övezetbe sorolja be a területet. A Tázlári összekötő út mellett fekvő két telek összesített területe 2 hektár 3949 m², ingatlannyilvántartás szerint kivett kisteljesítményű erőmű és kivett út a funkciójuk.

A kérelemben a már működő létesítmények további területi bővítésének támogatását is kéri a vállalkozó: a 074/25, 074/26 és 074/27 hrsz.-ú ingatlanok összesen 7 hektár 5288 m² területűek és szántó, rét, valamint kivett udvar/út használat alatt állnak. A jövőben az energiatermelési kapacitás növelését célozná meg a Kft. ezeken a telkeken.

A kérelemben szereplő telkek térképi kivágata:



A kérelmezővel egyeztetéseket folytattunk le a településtervezőt is bevonva. A kérelem Kb-En megnevezésű övezetet kér, azonban beépítésre szánt kategóriaként hivatkozik rá a jogszabályi idézeteknél. Tisztáztuk a kérelmezővel, hogy beépítésre szánt K-En építési övezetet nem tudunk létrehozni, mert ehhez súlyos törvényi feltételek kapcsolódnak (2018. évi 139. tv. 12. §), viszont a reálisan megoldható **beépítésre nem szánt különleges övezet** kijelölés sem lehetséges csereterület bevonása nélkül.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény előírja:

„7. § [A természeti rendszerek megőrzésének elve]

(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.

(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

A módosítási eljárást *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Eljr.*) 62. § szerint, általános rendben célszerű lefolytatni a Lechner Tudásközpont által biztosított E-TÉR online felületen.

A módosítási terv elkészítésére ajánlatot kértünk be attól a tervezőtől, aki a jelenleg hatályos településrendezési eszközöket készítette. Az ajánlatot az Előterjesztéshez mellékelem.

Polgármester felhatalmazása

Célszerű a polgármestert felhatalmazni arra, hogy a beérkezett partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról saját hatáskörében dönthessen, így elkerülhető a közbenső képviselő-testületi ülésen való megtárgyalása.

Környezeti vizsgálat kérdése

A környezetvédelemben érintett szervektől nyilatkozatot kell majd kérni arról, hogy igénylik-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti külön eljárás lefolytatását. A vizsgálat lefolytatása költségekkel jár és előzetesen is megállapítható, hogy a tervezett változások nem növelik meg számottevő mértékben a környezetterhelést, ezért javaslom, hogy a környezeti vizsgálat elkészítése szükségességéről önkormányzatunk előzetesen nemleges módon foglaljon állást.

Feljegyzés a terv tartalmáról

El kell fogadnia önkormányzatunknak a módosítási terv Megalapozó vizsgálati és Alátámasztó munkarészeinek tartalmáról szóló Feljegyzést az *Eljr.* alábbi előírásainak megfelelően:

„7. § (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

A határozat-tervezet mellékletét képező Feljegyzés *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos tartalmi követelményeire támaszkodik az *Eljr.* átmeneti rendelkezési alapján.

Telepítési tanulmányterv

A módosítási tervet telepítési tanulmánytervvel kell kiegészíteni, mivel építési beruházás történik, és ebben az esetben az *Eljr.* 19. § (2) bekezdése szerint a módosítás alátámasztásához

ez is szükséges. A Kormányrendelet 19. § (4) bekezdés alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg. Az előterjesztéshez mellékeltem Feljegyzés elfogadását javaslom. A kérelmező e tanulmányt összeállítja, az anyag a Képviselő-testületi ülésen lesz kiosztva.

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és a határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Határozat-tervezet

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testülete elindítja Pirtó Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítását a következők szerint:

1./ Pirtó Község Településrendezési eszközei módosítása elindítandó a 074/22, 074/24 helyrajzi számú telkeken működő napelemparkok Kb-En jelű *a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló övezetbe történő átsorolása céljából, általános eljárással.*

2./ A módosításhoz szükséges csereterület a 09/7 helyrajzi számú telek, melyet a jelenlegi Gip jelű *ipari gazdasági övezet helyett M4 jelű általános mezőgazdasági övezetbe kell visszatorolni a kialakult használatnak megfelelően.*

3./ A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, az 1. mellékletben foglalt települési főépítész Feljegyzés állapítja meg.

4./ Az 1. pont szerinti módosítás révén a napelemparkok telkein *energiatároló létesítmény* helyezhető majd el, amely építési beruházásnak minősül, ezért a módosításhoz Telepítési tanulmányterv szükséges. A tanulmány tartalmi követelményeit a 2. mellékletben foglalt települési főépítész Feljegyzés állapítja meg.

5./ A 4. pont szerint elkészített Telepítési tanulmányterv alapján megállapítható, hogy a telken tervezett energiatároló Pirtó Község településfejlesztési érdekeivel összhangban áll, a módosítást alátámasztja.

6./ A Településrendezési eszközök soron kívüli módosítási eljárása során a beérkező partnerségi vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról szóló döntést a Polgármester hozza meg.

7./ A Településrendezési eszközök módosítása környezeti hatásainak megítéléséhez a tervmódosításhoz készülő környezetvédelmi fejezet elegendő, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

8./ A Képviselő-testület felhatalmazza Nagy Ferenc polgármestert, hogy a tervezési szerződést a mellékelte tervezési ajánlat szerint megkösse. Az ügyben a kérelmező viselje a tervezési költségeket és ügyintézési költségeket külön szerződések keretében.

Pirtó, 2025. szeptember 29.

Nagy Ferenc s.k.
Polgármester



1. melléklet

Feljegyzés

Pirtó község Településrendezési eszközeinek a 2025. októberben induló módosításához a tervezési cél és feladat alapján a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 1. és 3. mellékleteinek alábbi tartalmi elemeit kell a tervezési terület érintően kidolgozni.

Eljr. 1. melléklete (A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei
I. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.14. Az épített környezet vizsgálata a módosítással érintett helyszínrre

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.1. funkció, kapacitás

1.14.5.2. beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái

1.15. Közlekedés

1.16. Közművesítés

1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

2.1. Vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk elemzése a módosítás vonatkozásában

3. HELYZÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ (csak a módosítással érintett helyszínrre)

3.1. Helyzetelemzés eredményének értékelése

Eljr.3. melléklete (Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei) alábbi tartalmi elemei

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) – a terület a hatályos településszerkezeti tervben – a javasolt módosítás és indoklása.

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban.

Pirtó, 2025. szeptember 29.



Zsigmond László
önkormányzati főépítész

2. melléklet

Pirtó Község Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának) módosítása 2025. évben napelempark és energiatároló ügyében

FELJEGYZÉS

Pirtó Község Önkormányzat Képviselő-testület részére

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 19. § (2) bekezdés értelmében építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Dobszai Zoltán Ferenc által a VARIENS-ENERGY Kft. nevében beadott módosítási kérelem tárgya egy energiatároló létesítmény elhelyezése, amely *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény értelmében építési beruházásnak minősül. A Korm. r. 19. §. (4) bekezdése alapján a telepítési tanulmányterv tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók, vagy kiegészíthetők.

A fentiekre tekintettel az energiatároló elhelyezés alátámasztására telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A tanulmányterv tartalmát a *Korm. r. 7. sz. melléklete alapján a következők szerint állapítom meg:*

„1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.”

A fenti tartalmat a leíró munkarész logikai összefüggései szerint lehet társítani egymással, a fejezetcímeknek nem kell szó szerint megjelenniük a tervanyagban. A tanulmányterv a módosítás tartalmának megítéléséhez szükséges részletezettséggel készüljön.

Pirtó, 2025. szeptember 29.



Zsigmond László
önkormányzati főépítész

Balogh Tünde

okl. építészmérnök,
vezető építészeti és településrendezési tervező
Vállalkozói nyilvántartási szám: 43546484
Adószám: 45587553-1-26
6726 Szeged, Pécskai u. 15.

Tel: 36/62/421-256

e-mail: balogh.miczi@ujleptekbt.hu

Nagy Ferenc

polgármester úrnak

Pirtó Község Önkormányzata

6414 Pirtó

Dózsa György u. 19.

E-mail: onkormanyzat@pirto.hu

Tárgy: Pirtó Község Településrendezési eszközeinek módosítása általános eljárásban
napelempark és energiatároló ügyében – határidő- és árajánlat

Iktatva: 22-2025/1M

Kelt: Szeged, 2025.09.29.

Tisztelt Polgármester Úr!

Személyes egyeztetés alapján megküldöm ajánlatomat a tárgyi tervezésről. Az ügyben Dobszai Zoltán Ferenc nyújtott be kérelmet a rendezési terv módosítására.

A változtatás lényege, hogy a már korábban, szabályos engedélyezés keretében a 074/22 és 074/24 hrsz.-ú telkeken megvalósult napelemparkok az országos jogszabályban e célra szolgáló Kb-En jelű *beépítésre nem szánt különleges, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló* övezetbe kerüljenek át. A változtatás révén telken belül fejleszteni lehet a létesítményt energiatároló berendezések telepítésével.

Törvényi előírások alapján csereterület lesz bevonva a tervezésbe: a 09/7 helyrajzi számú telek Gip ipari építési övezet helyett Má általános mezőgazdasági övezetbe kerül át.

Tervezési díj: 685.000,- Ft alanyi ÁFA-mentes

Tervezési díj esedékessége: A záró véleményezésre szolgáló terv kiadását követően, várhatóan 2026. első negyedévében.

A munka ütemezése az eljárási szabályok figyelembevételével:

1. Eljárás indítása az E-TÉR elektronikus oldalon adatkéréssel: önkormányzati ügyintéző feladata, az önkormányzati előzetes döntést követően.
2. 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati egyeztetés hivatali kapun: a tervező az egyeztetéshez a szerződés megkötésétől számított 1 hónapos határidőre készít tájékoztató anyagot.
3. Államigazgatási és önkormányzati véleményező szervek, valamint a Partnerek (lakosok, civil szervezetek, stb) felé kezdeményezi az önkormányzati ügyintéző a módosítási terv véleményezését az E-TÉR-ben, továbbá lakossági fórumot kell összehívni: a véleményezéshez a tervező a módosítási tervet a szerződés megkötésétől számított 3 hónapos határidővel adja ki.
4. Polgármester zárja le a véleményezést jegyzőkönyvvel, majd az önkormányzati ügyintéző kéri a BKVKH Állami Főépítész Iroda záró véleményezését az E-TÉR-ben: a tervező a záró tervanyagot a szükségessé vált esetleges korrekciókkal a polgármesteri döntést követő két héttel adja ki.
5. Az állami főépítész záró véleménye birtokában a módosítást a Képviselő-testület elfogadhatja.

A munka tartalmazza az eljárás kapcsán szükséges településtervezési feladatok elvégzését, de nem terjed ki a 2/2005 Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatra, amelynek szükségességéről az önkormányzat dönthet. Jóváhagyásra hozzávetőleg öt-hat hónappal a szerződéskötés után kerülhet sor. Régészeti munkarész szintén nem része a vállalási árnak, azt szükség esetén külön szerződés keretében lehet elkészíteni.

Jelen ajánlat érvényessége: 60 nap.

Tisztelettel,

Kelt mint fent,



Balogh Tünde
vezető településtervező

Pirtó Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Pirtó
Község

Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Készítette:

Solarlab Construction Kft.

Solarlab Construction Kft.
1084 Budapest,
Déri Miksa utca 6/1. ház. 2. em. 2. ajtó
Adószám: 32200845-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-411695

1. Jelen tervmódosítás:

- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) a) pont előírása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezései szerint,

- a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) c) pontja alapján tárgyalásos eljárás formájában,

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 121. § (1) bekezdésének előírásai alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezetének, valamint 1. számú melléklete, továbbá a jelenleg hatályos III. fejezetének tartalmi követelményei és jelmagyarázata szerint történik.

A településrendezési eszközöket érintő módosítási pontokkal kapcsolatban az alábbi megállapítások tehetők.

2. Módosítás célja

1. sz. módosítás: Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép 2025.10.02-i állapota szerinti – 074/22 hrsz-ú és 074/24 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi *Általános mezőgazdasági terület (Má)* övezetének átsorolása történik *Különleges beépítésre nem szánt – megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)* övezetté.

A módosítás célja a beruházás kezdeményezője, a Variens-Energy Kft és Variens-Solar Kft. igénye szerinti 2 darab egyenként 500 kVA teljesítményű energiatároló telepítési lehetőségének biztosítása a meglévő napelemparkok mellé. Az érintett területen már napelempark létesült, melynek energiatárolóval való bővítéséhez a területek előkészítése megkezdődött.

A beruházás összesen 2*150 m²-es területet érint, amely terület tájképvédelmi és természetvédelmi érintettséggel nem rendelkezik, nem esik felszín alatti vízvédelmi terület alá, sem felszín vízvédelmi (patak védőtávolság) és egyéb termőföldvédelmi érintettséggel nem rendelkezik.

Pirtó Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A telepítési tanulmányterv olyan megalapozó dokumentum, amely a településterv készítését vagy módosítását hivatott elősegíteni. Készítésekor egy konkrét, már kijelölt vagy jövőbeni fejlesztési akcióterület, illetve bármely más, fejlesztéssel vagy módosítással érintett terület vizsgálata történik meg. A tanulmányterv célja, hogy feltárja a terület adottságait, értékelje a lehetséges fejlesztési irányokat, és bemutassa a tervezett beavatkozások illeszkedését a település szerkezetébe, szabályozási környezetébe és a magasabb szintű területrendezési tervekkel való összhangjába.

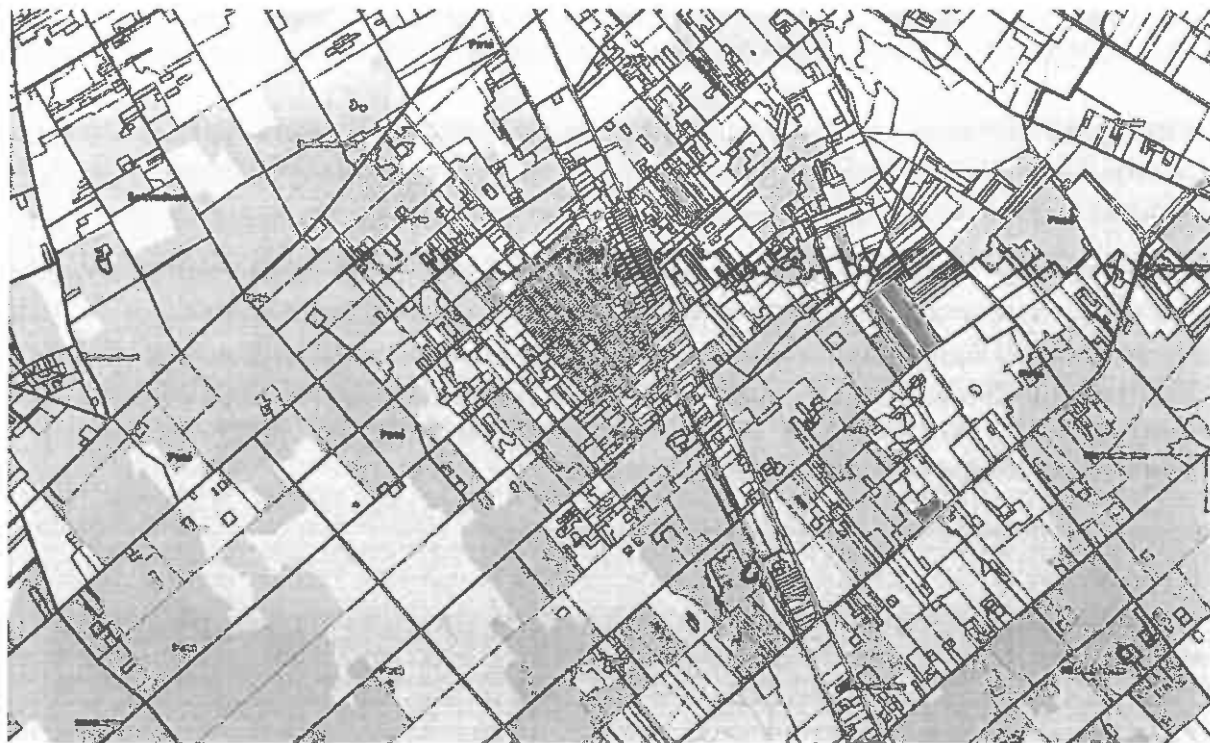
A dokumentum elkészítése lehetővé teszi, hogy a döntéshozók és a tervezők egyaránt átlátható, megalapozott információkra támaszkodva dönthessenek a terület hasznosításáról, figyelembe véve a környezeti, társadalmi és gazdasági szempontokat. A telepítési tanulmányterv így nem csupán a településrendezési eszközök kötelező kísérőanyaga, hanem egyben olyan szakmai háttéranyag is, amely hozzájárul a fenntartható és átgondolt területhasználathoz.

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása



1. ábra Pirtó község, Forrás: <https://earth.google.com/>

Pirtó Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2. ábra Érintett területek Pirtó községen belüli elhelyezkedése

3. Beruházás bemutatása:

Pirtó külterületén létesítendő 2 db, egyenként 500 kW teljesítményt meg nem haladó energia tároló létesítés, meglévő naperőmű bővítése céljából. Beruházó a Variens-Energy Kft. és Variens-Solar Kft. (6230 Soltvadkert, Kiskőrösi u. 1.).

A Variens-Energy Kft. és Variens-Solar Kft. akkumulátoros energiatároló létesítését tervezi a Pirtó 074/22 és 074/24 helyrajzi számú ingatlanokon, a meglévő, 2 darab 496 kVA névleges teljesítményű napelemes kiserőmű-rendszereknek kiegészítéseként. A tervezett energiatároló rendszerek névleges paraméterei: 500 kVA teljesítmény és 1273kWh kapacitás. A beruházások célja a megtermelt villamos energia hatékonyabb felhasználása, valamint a hálózati terhelések kiegyenlítése és optimalizálása.

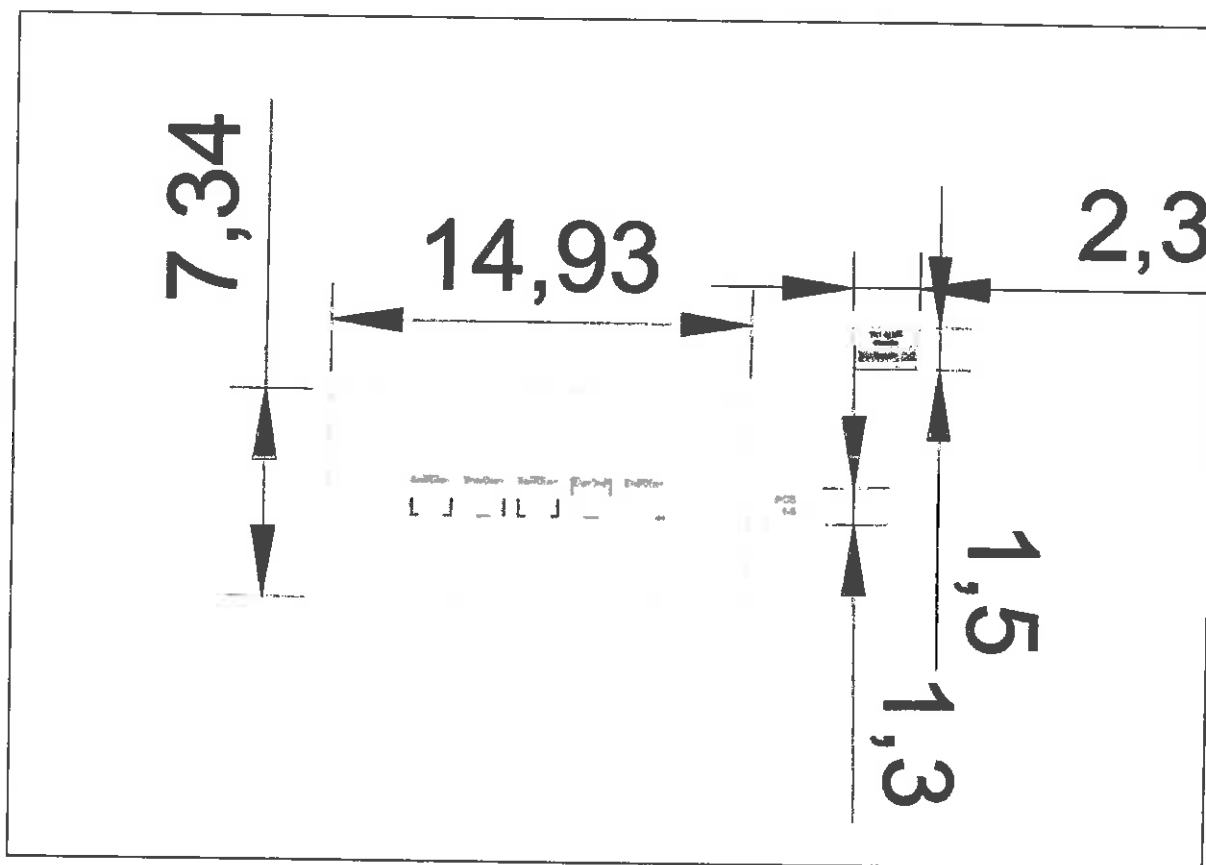
A bővítendő villamosenergia-tároló rendszer a meglévő napelemes rendszer transzformátorállomásának kismegfeszítésű oldalához csatlakozik, 0,4 kV-os feszültség szinten. A gyűjtősínbővítő szekrény tartalmaz egy megszakítót, mely lehetővé teszi az akkumulátoros tárolók hálózatról való leválasztását a naperőmű teljes leválasztása nélkül, amennyiben a fogyasztás korlátozására volna szükség.

Napelemes rendszer területén elhelyezendő „többlet” eszközök és berendezések:

Pirtó Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- 5 db akkumulátor kabinet
- 5 db akkumulátor konverterek (PCS)
- 0,4kV-os gyűjtősín hosszabbító elosztószekrény megszakítóval

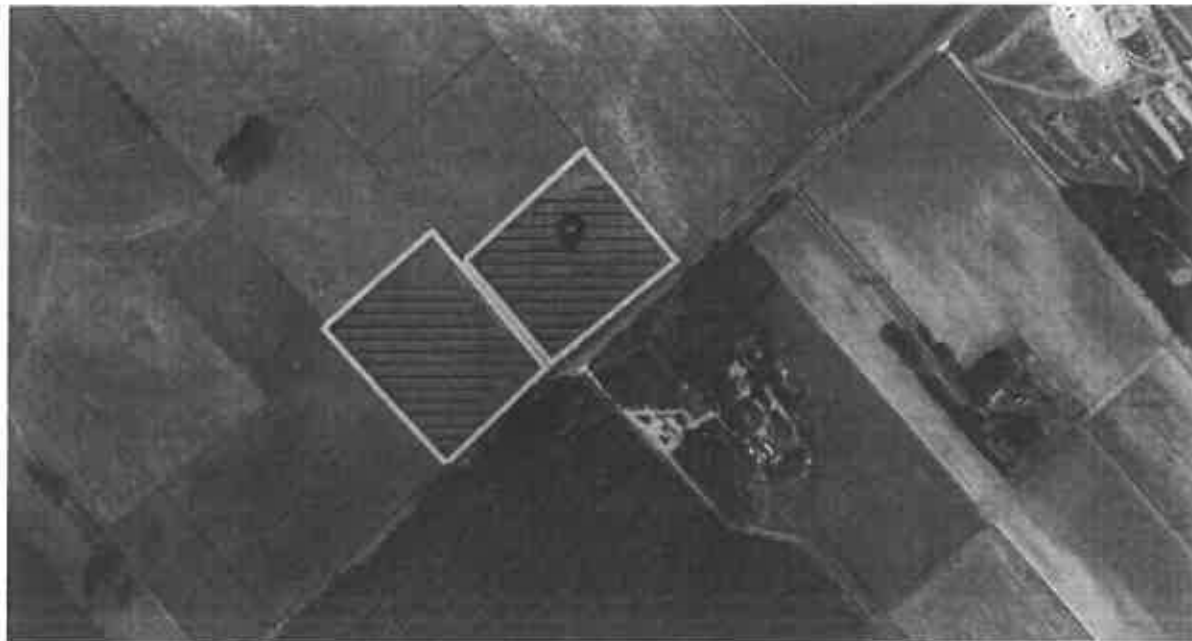
A projekt korábban jóváhagyott csatlakozási és építési engedéllyel, megvalósulási tervvel, valamint aláírt hálózatsatlakozási és hálózathasználati szerződéssel rendelkezik.



3. ábra Tároló kialakításának terület igénye

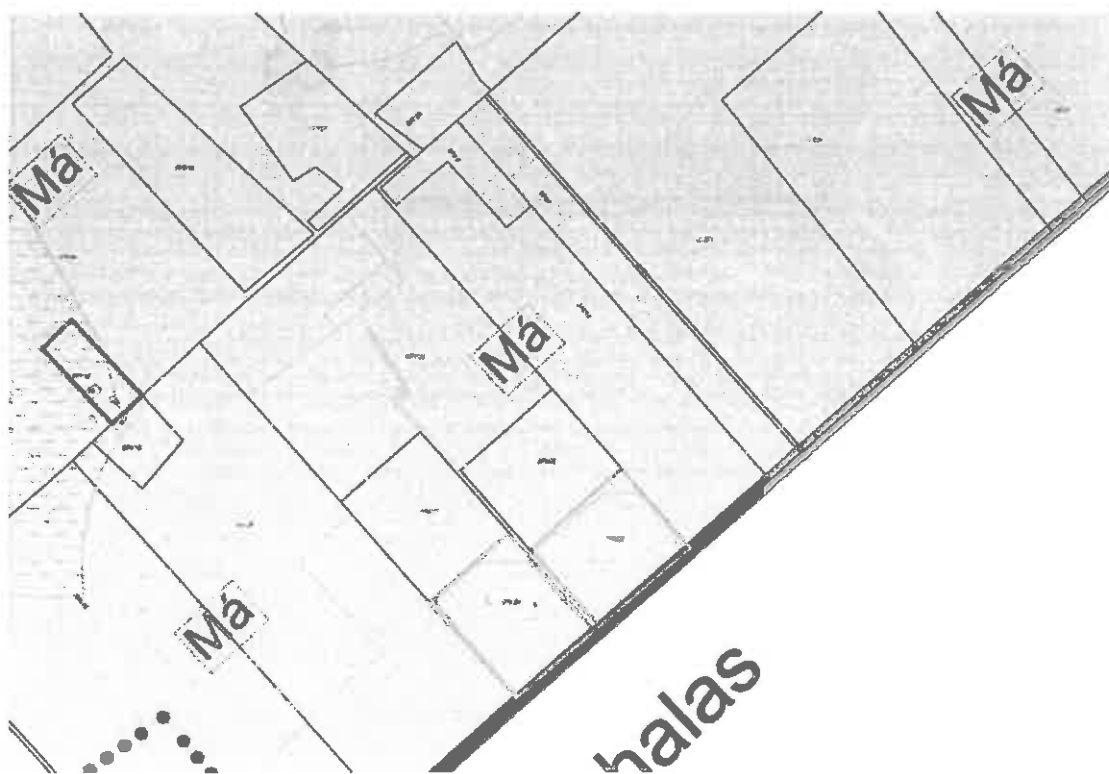
4. Fejlesztési terület

A tervezett fejlesztés külterületen az 5406 útról 074/22 hrsz-ú és 074/24 hrsz-ú közelíthető meg.



4. ábra Fejlesztési terület Pirtó 074/22, 074/24 hrsz. Forrás: e-közmű térkép

A tervezett fejlesztés keretében különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosítására céljára szolgáló terület tervezett a 074/22 és 074/24 hrsz-ek területén. Az érintett telkeket általános mezőgazdasági általános övezetbe tartozik.



5. ábra Érintett terület övezeti besorolása, Forrás: Pirtó község településrendezési terve

Pirtó Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A hatályos HÉSZ, övezetekre vonatkozó előírásai:

Mezőgazdasági terület

23. § (1) Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő -, a közlekedési-, közmű elhelyezési és vízgazdálkodási területek kivételével.

(2) A mezőgazdasági terület:

a) (Má) általános mezőgazdasági terület,

b) (Mk) kertes mezőgazdasági terület.

(3) A területek lehatárolását az igazgatási terület szabályozási terve tartalmazza.

Általános mezőgazdasági terület

24. § (1) Az általános mezőgazdasági terület (Má) jellel ábrázolt.

(2) (Má) előírásai:

a) Az övezetbe tartoznak a szántó, szőlő, gyümölcsös művelési ágba tartozó területek, valamint a gyepek (rét, legelő) művelési águ azon területek, amelyek a természetvédelem nyilvántartásában nem szerepelnek.

b) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

ba) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények,

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozók),

- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás,

- élelmiszeripari-feldolgozás, sütőde, savanyítóüzem, pince, hűtőház,

vágóhíd, élelmiszerraktárak,

bb) mezőgazdasági építmények:

- állattartó épületek,

- növénytermesztés épületei,

bc) az ellátással kapcsolatos építmények az alábbi rendeltetéssel:

- kiskereskedelem,

- vendéglátás,

- szálláshely,

- sport,

- falusi turizmus,

- ismeretterjesztés,

bd) tanya.

c) Az övezetben a b) pontban felsoroltak az OTÉK 29. §-a szerinti feltételekkel helyezhetők el.

d) Az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építető oldja meg az ivóvíz-, és villamosenergia-ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.

e) Birtokközpont az OTÉK 29. §-ának (6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.

f) Új beépítés kizárólag szabadon álló lehet a telekhatároktól 6-6 m-es építési hely figyelembevételével.

5. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A jelen telepítési tanulmánytervben bemutatott erőművi telephelyek közül egyik sem éri el az 5 MW névleges teljesítményt, és együttes kapacitásuk sem haladja meg ezt a küszöbértéket. Ennek megfelelően az erőművi létesítmények „összeszámítása” esetén sem szükséges a vármegyei területrendezési tervben való kötelező szerepeltetésük, illetve külön beillesztésükre sincs jogszabályi előírás.

A két kijelölt telephely közúton mindkét irányból biztonságosan megközelíthető, így az építési munkálatokhoz, az üzemeltetéshez és a karbantartási tevékenységekhez egyaránt biztosított a megfelelő logisztikai hozzáférés. A közúti csatlakozás különösen fontos az építési fázisban, amikor az energiátároló berendezések szállítása és telepítése történik.

A naperőművek által előállított villamos energia, valamint az újonnan telepítésre kerülő energiátárolók kimenete a tervek szerint 0,4 kV feszültség szinten kerül betáplálásra a napelempark területén felépítendő transzformátorállomásokba. Ezekben az állomásokban történik meg a kisfeszültségű (0,4 kV-os) villamos energia középfeszültségre, azaz 22 kV-ra történő átalakítása. Az így átalakított energia földkábeles vezetéken, a közlekedési nyomvonalak mentén halad tovább a térség nagyfogyasztóinak középfeszültségű hálózata felé. Ez a megoldás nemcsak az energiaszállítás biztonságát és üzembiztonságát növeli, hanem minimalizálja a környezetre gyakorolt vizuális hatást is, mivel a vezetékek föld alatt haladnak.

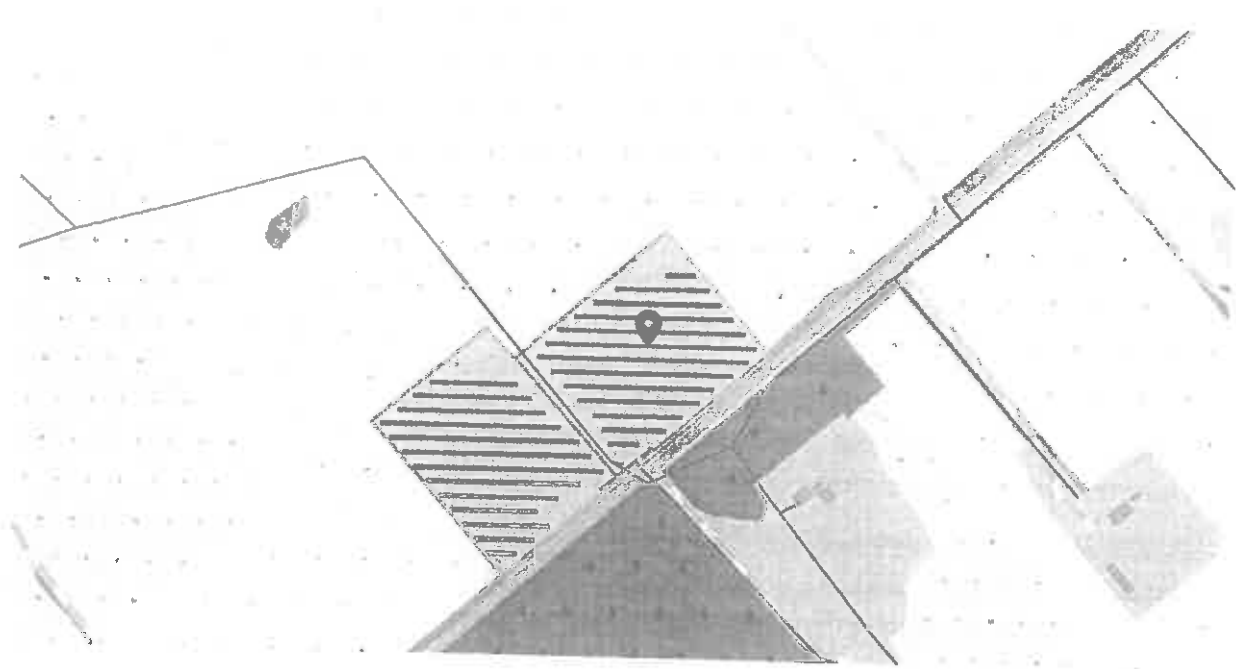
Az erőművi telephelyek és a végfelhasználói pontok közötti kapcsolatot a beruházás korábbi ütemében már kiépített ún. termelői vezetékek biztosítják. Ezek 22 kV-os földkábel hálózathoz állnak, amelyek alkalmasak a termelési pontok és a fogyasztói hálózat folyamatos összekapcsolására. A vezetékek műszaki paraméterei a következők: üzemi feszültség 22 kV, 50 Hz, tervezett vezető: 3x1x150 mm² NA2XS(f)2Y típusú kábel. A kábelvezetés nyomvonala jellemzően 1,2 méteres mélységben kerül lefektetésre, de a szükséges keresztezési pontoknál ennél nagyobb mélységben is biztosítják a megfelelő védelmet és szabvány szerinti kialakítást.

A beruházás humáninfrastruktúra-fejlesztést nem igényel, mivel a kivitelezés és az üzemeltetés a meglévő helyi infrastruktúrával megoldható.

Összességében a telepítési tanulmányterv igazolja, hogy a tervezett erőművi létesítmények kapacitásuknál és elhelyezkedésüknél fogva illeszkednek a hatályos területrendezési és villamosenergia-ipari előírásokhoz, a villamosenergia-termelés és -elosztás szempontjából műszakilag megalapozottak, továbbá megvalósításuk nem igényel külön társadalmi vagy infrastrukturális kiegészítő beruházásokat.

Pirtó Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Fejlesztési terület



6. ábra Fejlesztési terület Pirtó 074/22, 074/24 hrsz. Forrás: e-közmű térkép

6. A javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit

Talaj és vízvédelem

A beruházás helyszíne Pirtó község közigazgatási területén található, amely a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területnek minősül. Ez különösen indokoltá teszi a talaj és a felszín alatti vizek védelmére irányuló intézkedések kiemelt figyelembevételét. A beruházás talajhasználati igénye minimális, mivel elsősorban a tárolóegységek rögzítése, illetve a konverterekhez és transzformátorállomásokhoz kapcsolódó elektromos kábelek telepítése jelent földmunkát. A tárolóegységek rögzítése talajcsavaros technológiával történik, amelynek mélysége 100–160 cm között változik, a talaj összetételének függvényében. Ez a technológia előnye, hogy nem igényel nagymértékű földkitermelést, így a termőtalaj rétegei nagyrészt érintetlenek maradnak.

Az elektromos összekötő vezetékek földkábel formájában kerülnek lefektetésre, a kábelárkok kialakítása során csak szakaszos, vonal menti talajbolygatás történik. A kitermelt talaj az árkok visszatemetésével helyben kerül újrahasznosításra, így a talaj szerkezeti integritása helyreáll. A kivitelezési munkálatok során a kivitelező köteles a talajvédelmi és vízvédelmi szabályok betartására, különösen a veszélyes anyagok kizárására a munkaterületről, ezzel is minimalizálva a szennyezés kockázatát.

Levegőtisztaság védelem

A levegő igénybevételét elsődlegesen a kivitelezési szakasz okozza. A munkálatok során a legnagyobb levegőterhelés a földmunkákhoz kapcsolódó kiporzásból, illetve a szállítógépek és munkagépek működéséből eredő légszennyezőanyag-kibocsátásból származik. A terhelés időszakos, kizárólag a kivitelezési fázisra korlátozódik, és a munkálatok befejeztével megszűnik. Megfelelő munkaszervezéssel, pormentesítési intézkedésekkel (például a felület időszakos nedvesítésével) a levegőterhelés jelentősen mérsékelhető..

Zajvédelem

A zajterhelés ugyancsak elsősorban az építési munkálatok során jelentkezik, és időszakos jellegű. A zajhatás legfeljebb az építési terület 50 méteres körzetében érezhető, azonban mivel a beruházási helyszín zajvédelmi szempontból nem minősül védett területnek, így a zavaró hatás elhanyagolható. Az üzemeltetés fázisában a zajkibocsátás forrásai a tárolóegységek, a konverterek (zajtjeljesítményszintjük 56–64 dB között mozog), valamint a transzformátor egységek (kb. 65 dB zajszinttel). Ezen berendezések által keltett zaj 10–15 méteres távolságon túl már nem érzékelhető, így nem jelent környezeti terhelést.

Hulladék-gazdálkodás

Az építési időszakban kisebb mennyiségű építési-bontási hulladék keletkezik, amelynek gyűjtése és kezelése szabványos hulladékgyűjtő konténerekben történik, a környezetszennyezés kockázatát kizáró módon. A projekt üzemelési fázisa hulladéktermeléssel gyakorlatilag nem jár. Egyedül a terület fenntartásából származhat biológiai eredetű hulladék, például a rendszeres kaszálásból képződő fűnyesedék, amely a helyszínen visszateríthető és talajjavító hatásként hasznosítható.

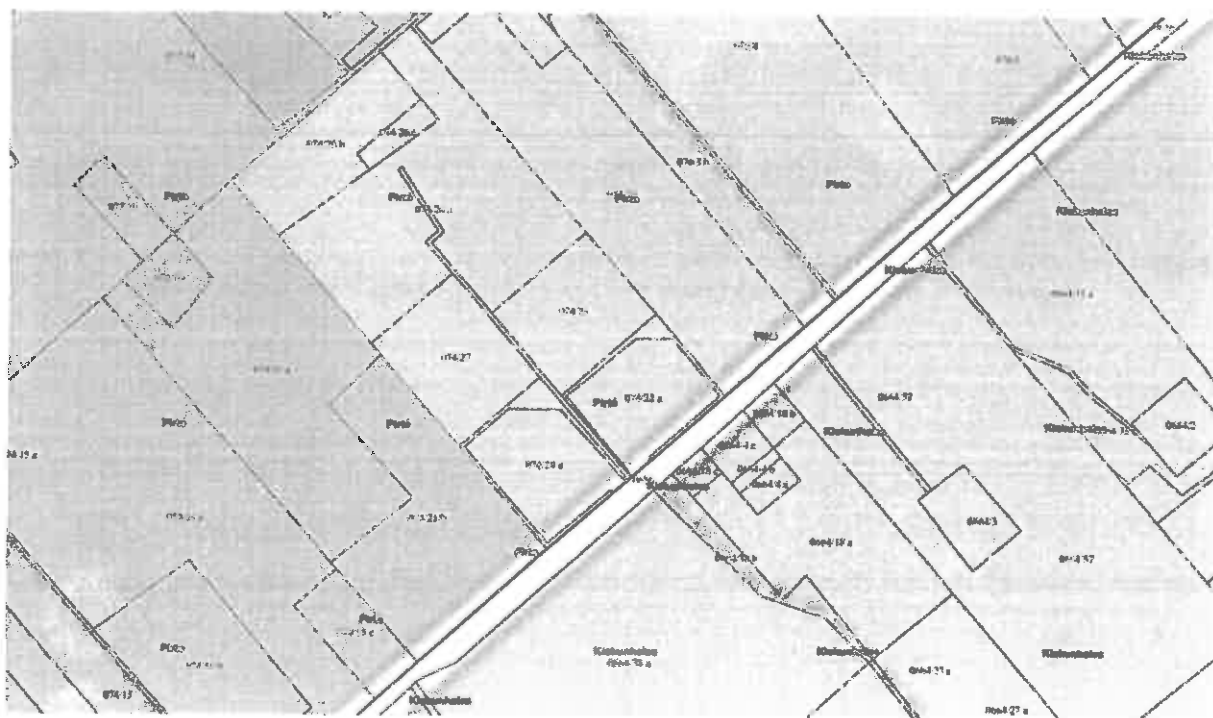
Pirtó Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Élővilág-védelem

A beruházás megvalósítása és üzemeltetése nem veszélyeztet értékes vagy védett élővilágot. A területen nem található fokozottan védett faj élőhelye, a környezetben nem ismert védett növényfaj előfordulása, és a vizsgálatok alapján az előfordulásuk valószínűsége is alacsony. A terület növényállománya főként gyom- és jellegtelen fajokból áll, természetes vagy természetközeli élőhely nem sérül. Az élővilágot érintő hatások a beruházás területére korlátozódnak, és a biológiailag aktív felület nem szűnik meg véglegesen. A tárolók és napelemek alatti területek továbbra is gypfelületként hasznosíthatók, kaszálással vagy akár legeltetéssel (például juhokkal), ami a biodiverzitás fenntartásához is hozzájárulhat.

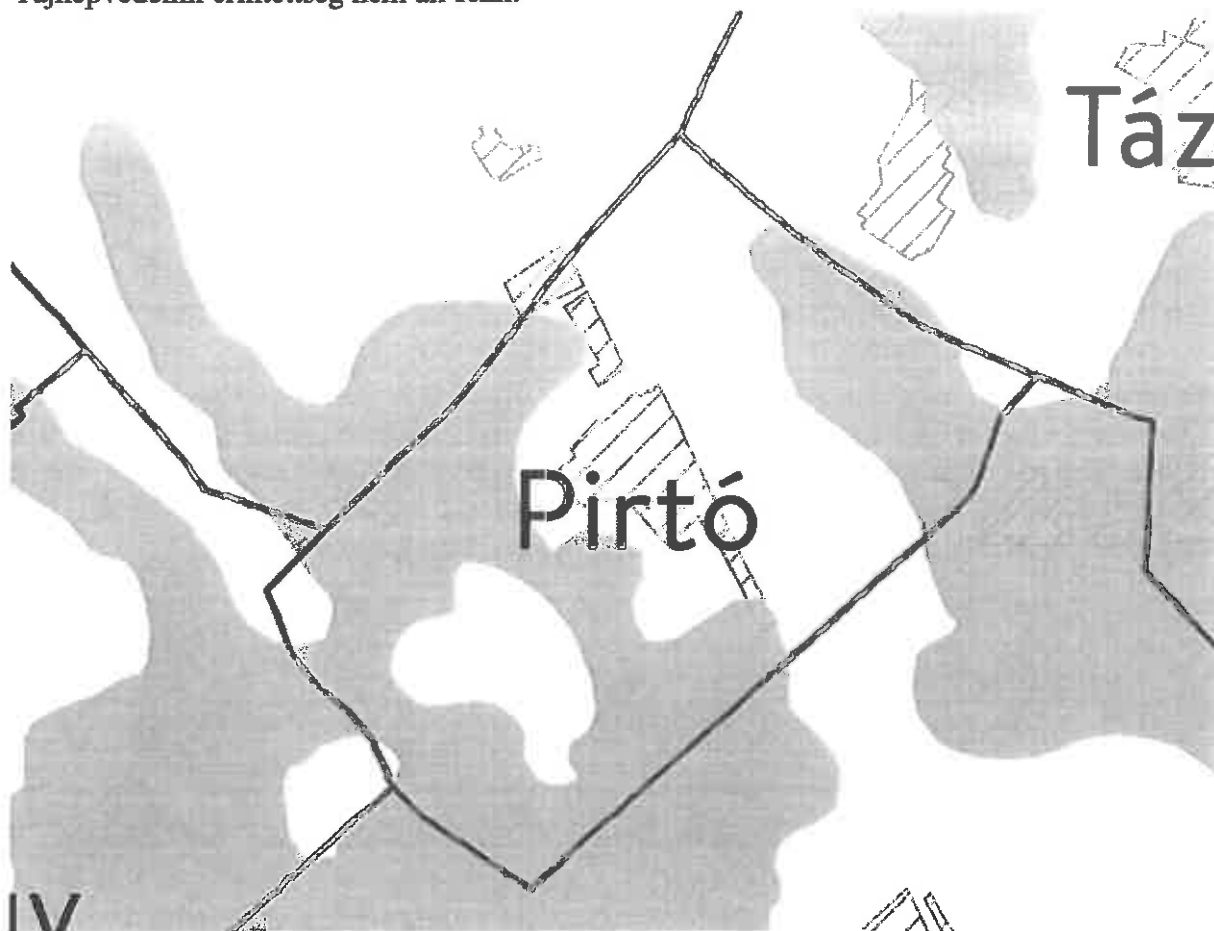
Természetvédelem

A beruházási terület nem esik országos vagy nemzetközi természetvédelmi oltalom alá. Nem része a Nemzeti Ökológiai Hálózatnak, és nem érint NATURA 2000 területeket sem. Ennek következtében természetvédelmi érintettség hiányában a beruházás nem veszélyeztet sem védett ökológiai folyosót, sem természetvédelmi oltalom alatt álló területet.



7. ábra Természetvédelmi érintettség, Forrás: <https://web.okir.hu>

Tájképvédelmi érintettség nem áll fenn.



8. ábra Forrás: Országos Területrendezési terv 3.sz. melléklet: Tájképvédelmi területi övezet

7. Összefoglalás

A Variens-Energy Korlátolt Felelősségű Társaság és Variens-Solar Korlátolt Felelősségű Társaság (6230 Soltvadkert, Kiskőrösi u. 1., a továbbiakban: Beruházó) projektcégeken keresztül kíván energiatároló létesítményt megvalósítani Pirtó külterületén, a 074/22 és 074/24 helyrajzi számú ingatlanok területén. A tervezett energiatároló egységek névleges teljesítménye egyenként nem haladja meg az 5 MW-ot, továbbá mindegyik külön csatlakozási ponttal rendelkezik, és nem a közcélú hálózatba való betáplálásra szolgál. Ennek megfelelően az erőművi telephelyek teljesítményének „összeszámítása” nem indokolt, így a vármegyei területrendezési tervben történő kötelező szerepeltetés (ún. beillesztés) sem válik szükségessé.

A beruházással érintett ingatlanok a hatályos településrendezési eszközökben jelenleg mezőgazdasági általános, illetve mezőgazdasági sorolt területfelhasználási kategóriába tartoznak. A tervezett fejlesztés megvalósításához ezért a településrendezési eszközök módosítása szükséges, amely ugyanakkor nem jár új beépítésre szánt területek kijelölésével. A módosítás célja kizárólag az, hogy a 074/22 és 074/24 hrsz-ú területeken a beruházó által létrehozandó energiatároló kapacitások és kiserőművek elhelyezhetők legyenek.

A vonatkozó jogszabályi háttér alapján a területfejlesztési koncepció, program és területrendezési terv tartalmi követelményeit, valamint az ezek illeszkedésére, kidolgozására, egyeztetésére és közzétételére vonatkozó részletes szabályokat a 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet határozza meg. Ennek 7. melléklete szerint a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben az 5–50 MW közötti névleges teljesítményű erőműveket kötelező feltüntetni. Tekintettel arra, hogy a pirtói tervezett energiatároló rendszerek teljesítménye nem éri el az 5 MW-os határértéket, a beillesztési kötelezettség itt nem áll fenn.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja értelmében ugyan kérelmezhető területrendezési hatósági eljárás térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok elhelyezésére, de a jelen projekt esetében erre sincs szükség. A beruházás ugyanis nem minősül térségi jelentőségűnek, továbbá műszaki infrastruktúra-hálózat bővítésével sem jár.

A településrendezési eszközök szükséges módosításai sem a környezetre, sem az emberi egészségre nem gyakorolnak káros hatást, így a külön környezeti értékelés elkészítése a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján nem indokolt. A változtatások nem érintenek sem védett területet, sem korlátozással érintett térséget, valamint környezeti problémákat sem vetnek fel. A módosítások nincsenek hatással más tervek tartalmára, megvalósíthatóságára, és közösségi környezetvédelmi jogszabályok végrehajtása szempontjából sem bírnak jelentőséggel.

A várható környezeti hatások a következőképpen jellemezhetők:

- **Településszerkezeti hatás:** A változtatások szerkezeti szempontból érzékelhetők, azonban környezeti szempontból elenyésző jelentőséggel bírnak.
- **Beruházási cél:** A tervmódosítás kizárólag a kiserőművek és energiatárolók megvalósíthatóságát szolgálja, a megújuló energiaforrások hasznosítását támogatva.
- **Területfelhasználás:** A beépítésre szánt területek nagysága változatlan marad, a meglévő műszaki infrastruktúra hálózat bővítése nem válik szükségessé.

Pirtó Településrendezési Tervének módosításához
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- **Időtáv és hatásviselés:** A módosítás hosszú távon véglegesnek tekinthető, a hatások nem halmozódnak és nem erősítik egymást. Hatásuk területi kiterjedésükben csekély, a település igazgatási területének elenyésző hányadát érintik, országhatáron túlnyúló következményekkel nem járnak.

Összességében elmondható, hogy a tervezett változtatások nem idéznek elő sem jelentős településszerkezeti, sem környezeti problémát. A beruházás célja az energiatárolási és megújuló energiatermelési kapacitások fenntartható, jogszabályoknak megfelelő bővítése, amely a helyi adottságokhoz illeszkedve valósítható meg.

Solarlab Construction Kft.
1084 Budapest,
Déri Miksa utca 6/A. lház. 2. em. 2. ajtó
Adószám: 02200845-2-42
Cégjegyzékszám: 01-09-411695