

**ELŐLAP**

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

<b>Előterjesztés címe:</b>	A 0211 hrsz-ú területre vonatkozóan a területrendezési hatósági eljárás, valamint a településrendezési eszközök felülvizsgálatának feltételeit bemutató telepítési tanulmányterv elfogadása, a tervezett napelempark létesítéssel összefüggésben.	
<b>Az előterjesztés tartalma:</b>		
<b>Ülés fajtája*:</b>	nyílt	
<b>Előterjesztő neve:</b>	Aba Lehel főépítész	
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Aba Lehel főépítész	Nagy Éva Főépítési Iroda oszt.vez. <i>te!</i> <i>kapta</i>
<b>Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:</b>		
<b>Az előterjesztés beadásának dátuma**:</b>	2022.02.14.	
<b>Sürgősség indoka:</b>		
<b>Átadás formája:</b>	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
<b>Tárgyalja:</b>	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Szerepelt-e korábbi napirenden:</b>	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/> Előzmény mellékként csatolva: -
<b>Pénzügyi állásfoglalást igényel:</b>	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/> Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése:
<b>Jogi állásfoglalást igényel:</b>	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Véleményező jogász:
<b>Tanácsnoki vélemény:</b>	<i>Városüzemeltetési tanácsnok</i>	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
	<i>Sport és vízügyi tanácsnok</i>	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>
<b>Egyértelmű határozati vagy rendeleti javaslat:</b>	VAN: <input checked="" type="checkbox"/>	NINCS: <input type="checkbox"/>
<b>A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:</b>	polgármester, jegyző	
<b>A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):</b>	azonnal	
<b>A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:</b>	VZM Kft – Ferik Tünde <a href="mailto:ferikt@vzm.hu">ferikt@vzm.hu</a> , <a href="mailto:p-ovadin@vzm.hu">p-ovadin@vzm.hu</a> , Merész Sándor <a href="mailto:Szilveszter.Barta@IDenergy.group">Szilveszter.Barta@IDenergy.group</a>	
<b>Jegyzői ellenjegyzés:</b>	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/> Megjegyzés: ..... ..... jegyző Képviselő-testületi tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/> <i>[Signature]</i> ..... jegyző	

\* nyílt vagy zárt

\*\* jegyzőkönyvvezető tölti ki

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Göd Város Önkormányzatának**  
**Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága és**  
**Képviselő-testülete**  
**2022. februári ülésére**

**Tárgy: A 0211 hrsz-ú, Merész Sándor tulajdonát képező területre vonatkozóan a területrendezési hatósági eljárás, valamint a településrendezési eszközök felülvizsgálatának feltételeit bemutató telepítési tanulmányterv elfogadása, a tervezett napelempark létesítéssel összefüggésben.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

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

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 állomás 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.

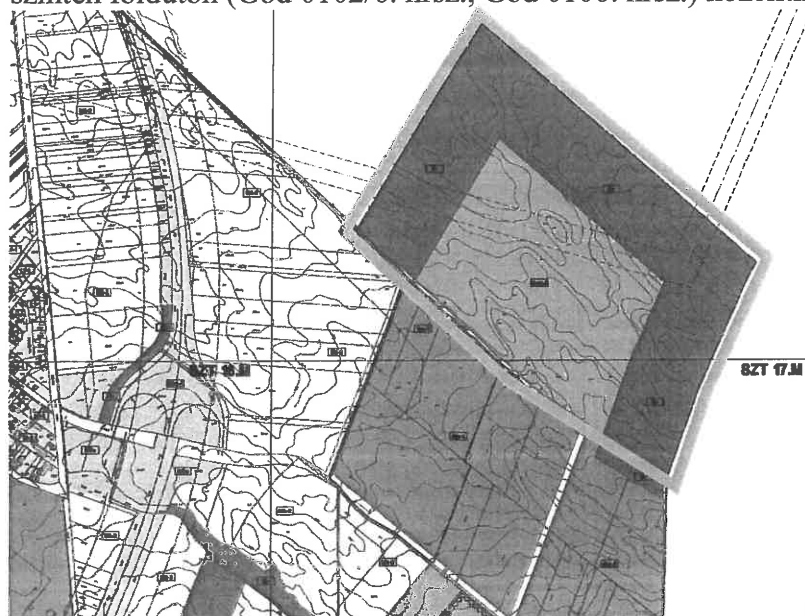
Merész Sándor tulajdonos a tervezett fejlesztés érdekében szükséges területrendezési hatósági eljárás, valamint a településrendezési eszközök módosítása érdekében kérelemmel fordult Göd Város Önkormányzat Polgármestere felé. A benyújtott **kérelem** az előterjesztés 1. számú melléklete.

A fejlesztés megvalósításához tehát **területrendezési hatósági eljárás** megindítása és 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.

A **telepítési tanulmányterv** az előterjesztés 2. számú melléklete.

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 fölüljáró után lehajtva szintén földúton (Göd 0102/6. hrsz., Göd 0106. hrsz.) közelíthető meg.



részlet a szabályozási tervből

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 juttatja. 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. Az állomás létesítését a terület nyugati részén, a meglévő 132 kV-os hálózati vezeték mellett tervezik.

A 64 ha nagyságú terület művelési ága szántó.

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

A termőföld végleges más célú hasznosításához készült helyszínrajz és engedélyező határozat az előterjesztés 3. és 4. számú melléklete.

#### **Területrendezési és településrendezési összefüggések:**

A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett a tervezési területre – rendezési szempontból – az országos (MATrT) és a budapesti agglomerációs (BATrT) rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) tartalmazza a BATrT előírásait is.

Ezen kívül 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.

A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet a BATrT **települési**, valamint **mezőgazdasági** térségbe sorolja.

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

**A napelempark elhelyezésére a területfelhasználási kategóriák közül a sajátos területfelhasználású térség a legalkalmasabb.**

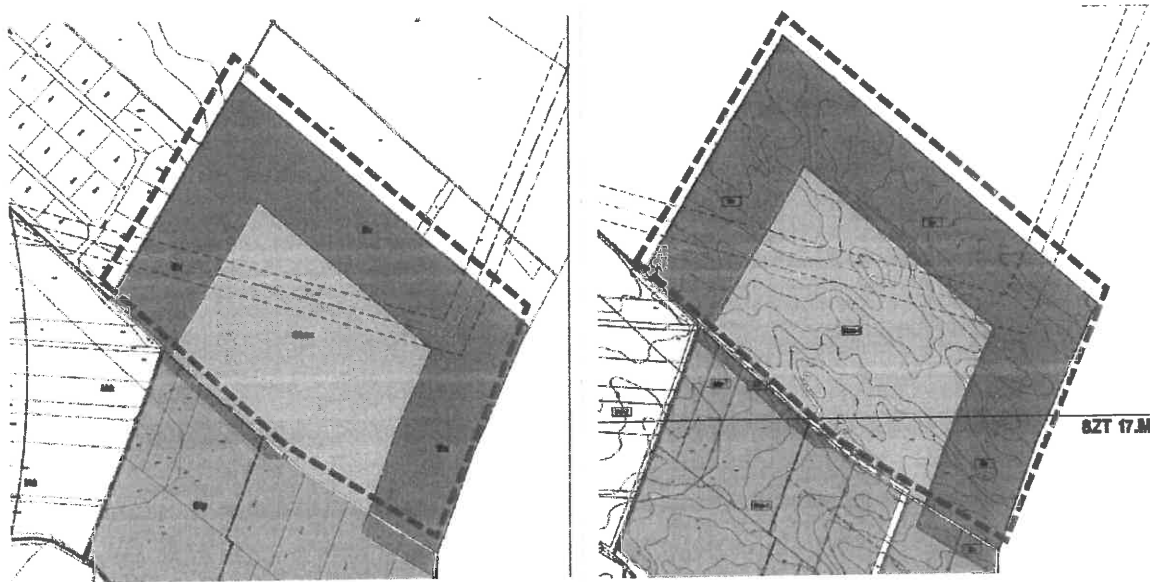
A tervezett napelempark 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű, így kiserőműnek számít. A tartalmi követelményekről szóló Korm. rendelet 7. melléklete alapján a kiserőművek térségi jelentőségű elemnek minősülnek, így a megyei területrendezési tervekbe kell őket beilleszteni.

**A BATrT jelenleg nem tartalmazza a napelempark jelölését, így a fejlesztés megvalósítása érdekében területrendezési hatósági eljárás lefolytatása és a településrendezési eszközök módosítása szükséges.**

Göd város hatályos településrendezési eszközei, azaz településszerkezeti terve (TSZT), helyi építési szabályzata (HÉSZ) és szabályozási terve (SZT) vonatkozó rendelkezései:

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz), valamint védelmi erdőterületek (Ev) övezetként szabályozzák. A TSZT és SZT 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 hatályos településszerkezeti terv - részlet**

**A hatályos szabályozási terv - részlet**

A telepítési tanulmányterv részletesen bemutatja a HÉSZ övezeteinek vonatkozó rendelkezéseit, beépítési paramétereit.

**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 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 területcserére 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.

Ahhoz, hogy lássuk, mely területek jöhetnek szóba egy esetleges területcsere esetén, illetve a napelempark megvalósításához, **területi mérleget** kellett készíteni, a település teljes közigazgatási területére.

A számítás során a gazdasági övezet kijelöléséről szóló Korm. rendelet alapján kijelölt területek (KGÖ területek) a TSZT szerinti övezeti besorolás helyett már különleges gazdasági övezetbe sorolt területként lettek figyelembe véve.

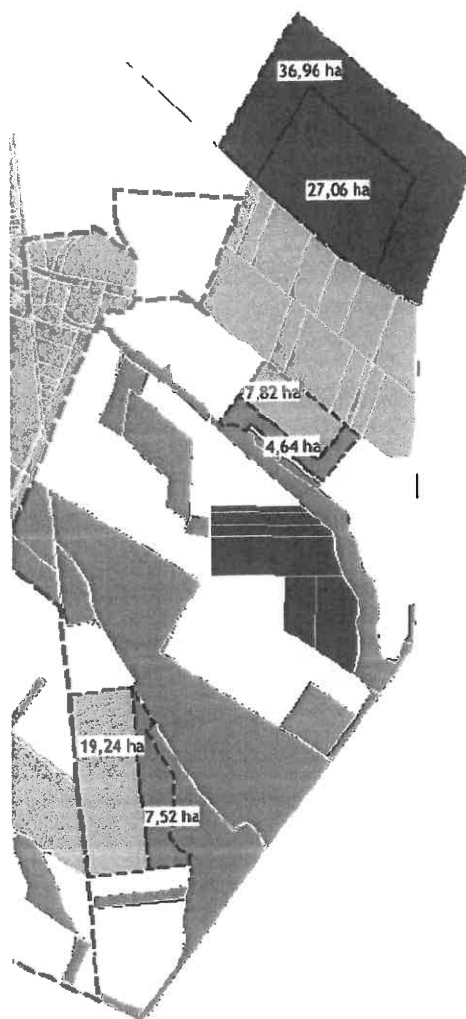
A telepítési tanulmányterv melléklete részletesen tartalmazza a területi mérleg számítás adatait. A számításokból és előírásokból megállapítható, hogy **a napelempark megvalósításához a sajátos területfelhasználási térség megfelelőnek bizonyul és a területen jelenleg meglévő települési térség sajátos területfelhasználási térségre áthelyezhető.**

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

A fentiek figyelembevételével az alábbi módosítást javasoljuk:



Hatályos BaTrT



Javasolt BaTrT

A tanulmányterv ábrája a területi átszervezést, valamint a javasolt területcserét mutatja be. A települési térség 27,06 ha területű részét (szürke) a meglévő sajátos területfelhasználású térség egyes részein (barna színű), a két felhagyott bányaterületen javasolt elhelyezni.

A tervezett változashoz a **településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítása is szükséges.**

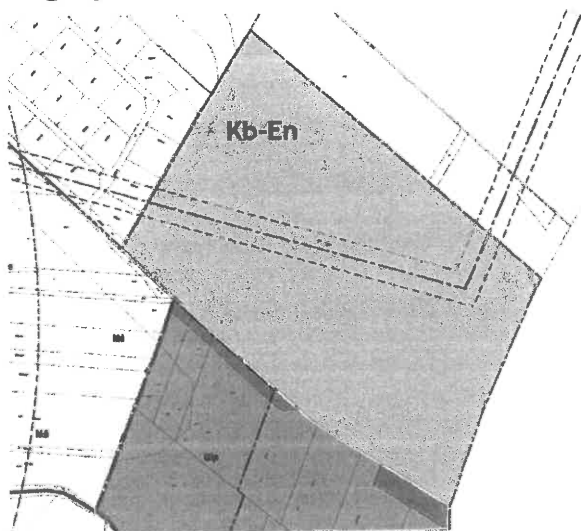
A naperőmű területét a védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználás helyett egy új **különleges beépítésre nem szánt terület – kutatásfejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)** területfelhasználási egységbe javasolt sorolni.

A szabályozási terven a tervezett naperőmű területén egy új **Kb-En-1** jelű övezet kijelölése javasolt.

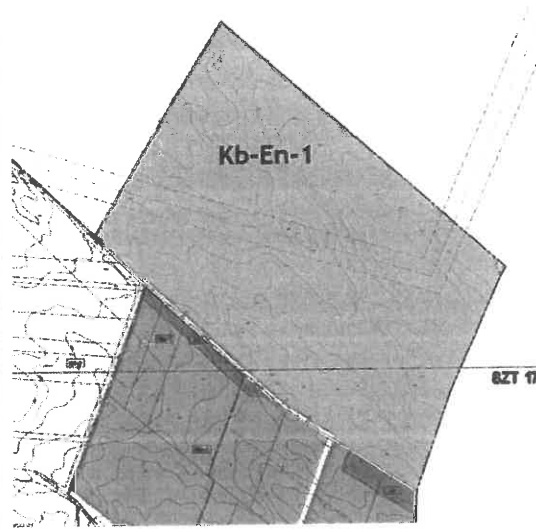
A Gksz építési övezetből és az Ev övezetből Kb-En-1 övezetbe történő átszervezését követően biztosítható a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények elhelyezése.

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 m<sup>2</sup>
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- Legfeljebb bruttó 250 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.



**Javasolt településszerkezeti terv - részlet**



**Szabályozási terv javasolt módosítása**

A tanulmányterv ábrája a TSZT területfelhasználási besorolás átsorolást, valamint a SZT javasolt új övezetét mutatja be.

A biológiai aktivitásérték fenntartására a tanulmányterv egyes környezetvédelmi oltalommal érintett, ökológiai hálózat részét képező területek közpark területfelhasználásba (TSZT módosítás) sorolását és Zkp közpark övezetbe (HÉSZ és SZT módosítás) sorolását javasolja.

Területrendezési hatósági eljárás kezdeményezése:

**A 0211 hrsz-ú ingatlan területét a naperómű elhelyezés érdekében, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervében a jelenlegi mezőgazdasági, valamint települési térségi kategória helyett sajátos területfelhasználási térségbe javasolt sorolni, és a területet tervezett naperómű jelkulccsal ellátni.**

**Göd közigazgatási területén belül megszűnő 27,06 ha-os települési térség területfelhasználási kategória a település területén belül máshová is áthelyezhető, és felhasználható.**

**A fentiekben bemutatott területrendezési összefüggések miatt a javasolt területcsere megvalósítása érdekében 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 szükséges.**

A térségi területfelhasználási engedély megszerzését követően, a 0211 hrsz-ú ingatlan területén a fentiekben vázolt szabályozási koncepció alapján a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása is szükséges lesz. A naperómű és kapcsolódó létesítményei elhelyezésének biztosítása végett a terület átsorolása szükséges egy új különleges beépítésre nem szánt terület – kutatásfejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló (Kb-En) területbe.

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

**A tervezett beruházás érdekében a Tulajdonos és az Önkormányzat között településrendezési szerződéses megállapodás létrejötte szükséges.**

Településrendezési szerződésben szükséges gondoskodni az alábbi szempontokról:

- a Tulajdonos által elérendő célok megnevezéséről, a településrendezési eszközök módosításának koncepciójáról,
- a területrendezési hatósági eljárás és az ezt követő településrendezési eljárás Tulajdonos általi finanszírozásáról, az eljárások Önkormányzat által történő megindításáról, háromoldalú tervezési szerződés megkötéséről.

Kérjük az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását!



**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022. (II. ...) Kt. határozata**

**Határozati javaslat:**

**Göd Város Önkormányzata Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozza:**

**Göd Város településrendezési eszközeinek Merész Sándor tulajdonát képező, Göd, külterület 0211 hrsz. alatt felvett szántó művelési ágú (8 minőségi osztályú, 64 ha 0271 m<sup>2</sup>) területre vonatkozó felülvizsgálata érdekében az előzetes területrendezési hatósági eljárás megindításához, a tervezett napelempark létesítéssel összefüggésben**

- 1. Merész Sándor kérelmére, a mellékelt telepítési tanulmányterv szerint, Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 206/2019.(X.9.) sz. Ök. határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervének (TSZT) és 24/2016.(XII.9.) Ök. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Tervének (SZT) módosítását támogatja.**
- 2. Göd város településrendezési eszközeinek 1. pontban nevezett módosítása érdekében az előzetes területrendezési hatósági eljárás megindítását, a mellékelt telepítési tanulmányterv szerint támogatja.**
- 3. A 2. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervet elfogadja.**
- 4. A területrendezési hatósági eljárás megindításához és a későbbi településrendezési eljárás lefolytatásához szükséges településrendezési szerződés kidolgozását szorgalmazza.**
- 5. A településrendezési szerződés kidolgozására és Képviselő-testület elé tárására a jelen határozati javaslat elfogadását követő 30 napot határoz meg.**

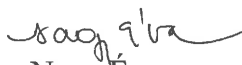
**Felelős: polgármester**

**Határidő: azonnal**

Göd, 2022. február 14.

Előterjesztést készítette:

Aba Lehel  
főépítész

  
Nagy Éva  
főépítész irodavezető

Göd Város Önkormányzata

Balogh Csaba Polgármester Úr részére

2021 Göd, Pesti út 81.

Tárgy: Kérelem Göd 0211. hrsz.-ú ingatlan településrendezési eszközök módosítása iránt

### Tisztelt Göd Város Önkormányzata!

Alulírott **Merész Sándor Gábor** (születési neve: Merész Sándor Gábor, lakcíme: 2161 Csomád, Szent István utca 1., születési hely, idő: Komló, 1955.08.21., anyja leánykori neve: Horváth Erzsébet), mint a Göd 0211 hrsz. alatt nyilvántartott 64,0271 ha területű ingatlan tulajdonosa az alábbi

#### kérelmet

szeretném előterjeszteni:

A **PIAVE SOLAR Kft.** (székhely: 1061 Budapest, Andrássy út 20. 2. emelet 4., cégjegyzékszám: 01-09-385267, adószám: 29267994-2-42, mint naperőmű Beruházó) a Göd 0211 hrsz. és Órbottyán 061/2. hrsz.-ú ingatlan alatt nyilvántartott földterületeken összesen 49,9 MW teljesítményű naperőmű létesítését tervezi. A Beruházás részeként a Göd 0211. hrsz.-ú ingatlanon létesül a 27 MW beépített teljesítőképességű napelempark, a naperőmű villamos közműcsatlakozását biztosító 132 kV-os közcélú kapcsolóállomás és naperőmű villamos közműcsatlakozását biztosító 132/22 kV-os transzformátorállomás.

A Dunakeszi Földhivatal és Váci Földhivatal jóváhagyta a Beruházásban részt vevő ingatlanok naperőmű célú termőföld végleges más célú hasznosítását, az ELMŰ hálózati Kft. jóváhagyta a hálózati csatlakozás technológiai kidolgozását tartalmazó megvalósíthatóságú tanulmánytervet, a PIAVE Solar Kft. és Órbottyán Város Önkormányzata között pedig 2021.12.17-én megkötésre került a településrendezési szerződés az Órbottyán 061/2. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó területrendezési hatóság lefolytatására és a városi településrendezési eszközök módosítására.

A Völgyzugoly Műhely Kft. a PIAVE Solar Kft. 2022.02.11-én megbízásából a Beruházás önkormányzati érintettségét bemutató **Telepítési tanulmánytervet**, mint döntéselőkészítő anyagot terjesztett Önkormányzatuk részére. Az elkészült telepítési tanulmánytervvel és jelen kérelemmel szeretném kérelmezni, hogy képviselőtestületi döntéssel szíveskedjenek támogatni a napelemez kiscsűrű létesítését az alábbi pontokban foglalt döntések meghozatalával:

- PIAVE Solar Kft. és Göd Város Önkormányzata közötti településrendezési szerződés megkötése,
- területrendezési hatósági eljárás lefolytatása,
- a terület önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté történő minősítése,
- a településrendezési eszközök módosítása: különleges beépítésre nem szánt terület – kutatás-fejlesztés, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése.

Kérelmemet azzal indokolom, hogy a társadalmi elvárás a korszerű és megújuló energiaforrások iránt találkozik azzal a kormányzati szándékkal, amely a beruházások Magyarországon történő megvalósítása érdekében ezzel a hazánkban történő befektetések és fejlesztések ösztönzése mellett kiemelt társadalmi érdeket szolgálnak. A kérelemben érintett ingatlan elhelyezkedése és a termőföld viszonylagosan gyengébb minősége, valamint a csatlakozási pont figyelembevételével történő technikai megvalósíthatósága más, ideálisabb területet nem tesz lehetővé a térségben. A térség fejlődését és a helyben lakók jólétének hosszú távra szóló biztosítását szolgálja a megvalósítandó erőmű.

Csomád, 2022.02.14.

Merész Sándor Gábor  
Ingatlantulajdonos

Előttünk, mint tanúk előtt:

MILYENCS MIHÁLYNÉ  
1. tanú neve

Milyencs Mihályné  
1. tanú aláírása

2101 CSOMÁD, ESZTERGÁLY U. 57  
1. tanú lakcíme

52178971A  
1. tanú személyi igazolvány száma

MERÉSZ KATA  
2. tanú neve

Merész Kata  
2. tanú aláírása

2102 ÓRBITTYÁN, KÖMÖRÖSI U. 56  
2. tanú lakcíme

13674011E  
2. tanú személyi igazolvány száma

# 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



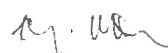
Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök TT 13-1411  
okl. környezetgazdálkodási agrármérnök



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

Tájrendezés,  
környezetvédelem:

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök  
TK 01-5282



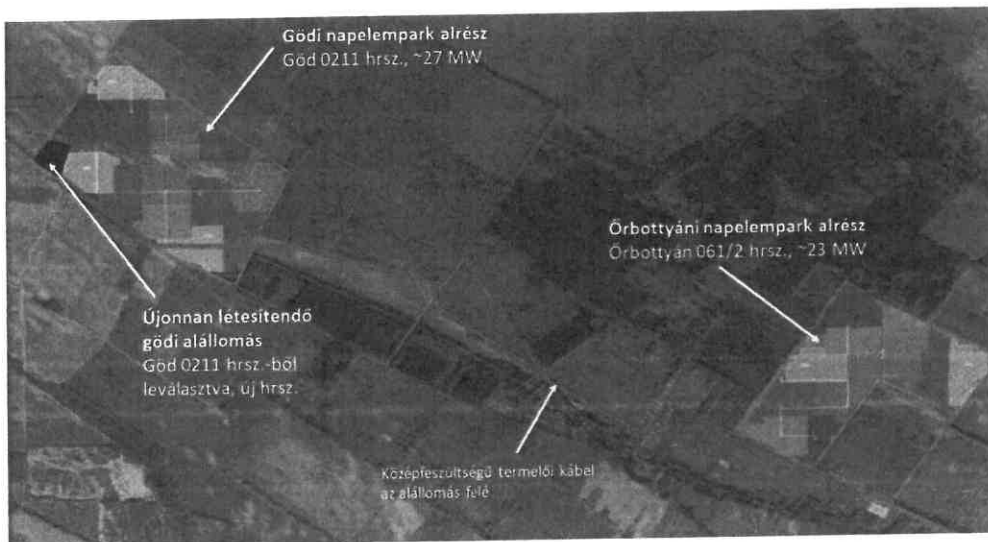
## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. BEVEZETŐ</b> -----	<b>4</b>
1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE -----	4
<b>2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA</b> -----	<b>5</b>
2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE -----	5
2.2 A FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA -----	6
2.3 TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA -----	6
<b>3. VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR</b> -----	<b>7</b>
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
<b>4. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A TERVEZETT BEAVATKOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA</b> -----	<b>12</b>
4.1 TERÜLETI MÉRLEG -----	12
4.2 JAVASOLT TERÜLETCSERE-----	15
<b>5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA</b> -----	<b>17</b>
<b>6. TERÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> -----	<b>18</b>
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
<b>7. BEÉPÍTÉSI TERV</b> -----	<b>26</b>
<b>7 VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEK</b> -----	<b>27</b>
7.1 KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE -----	27
7.2 KÖZMŰHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE-----	28
7.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA-----	28
<b>8 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI</b> -----	<b>28</b>
8.1 TERMÉSZETI- TÁJI ÉRTÉKEK -----	28
8.2 KÖRNYEZETVÉDELEM-----	28
8.3 ÉPÍTETT ÉRTÉKEK-----	29
<b>8. ÖSSZEFOGLALÓ</b> -----	<b>30</b>
<b>MELLÉKLET</b> -----	<b>32</b>

## 1. BEVEZETŐ

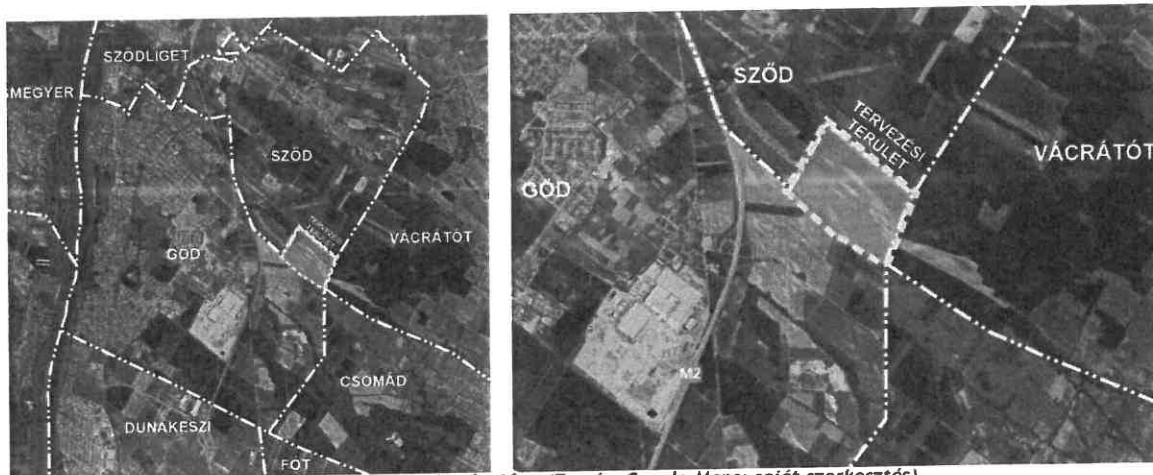
### 1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

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 középvezettségű termelői vezetékkel kerülné 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.

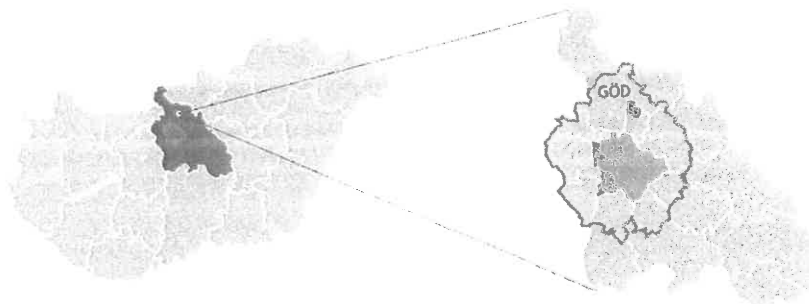
A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően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

## 2. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

### 2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

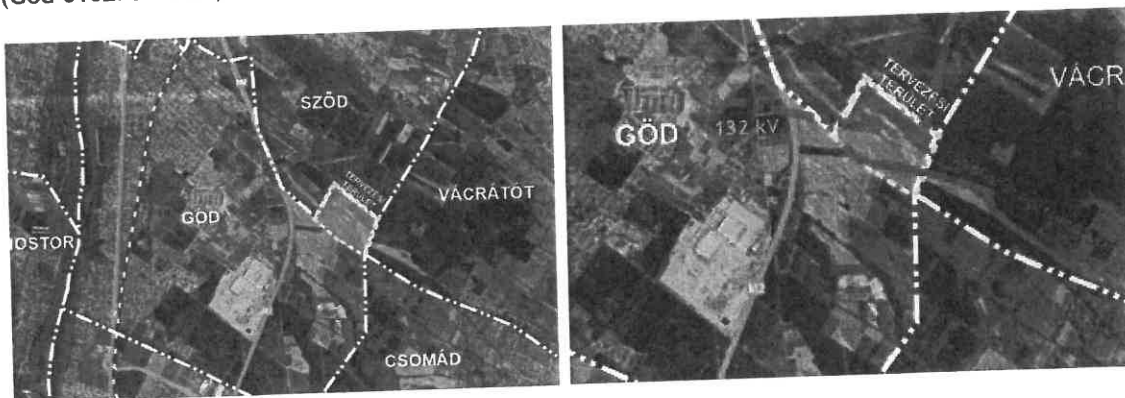
Göd a Közép-Magyarországi régióban, azon belül is Pest megye északi részén, a Duna keleti oldalán helyezkedik el. A város a budapesti agglomeráció része, a 4 településből álló Dunakeszi járás harmadik legnépesebb települése.

A település szerkezetét a természeti adottságok, legfőképp a Duna, a közlekedési infrastruktúra elemei és a főváros közelsége határozza meg. A település közlekedéscsoporthelyi szempontból is kedvező helyzetben van, Göd közigazgatási területét érinti az M2 autópályát és a 2-es sz. főút, 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 fölüljáró után lehajtva szintén földúton (Göd 0102/6. hrsz., Göd 0106. hrsz.) közelíthető meg.



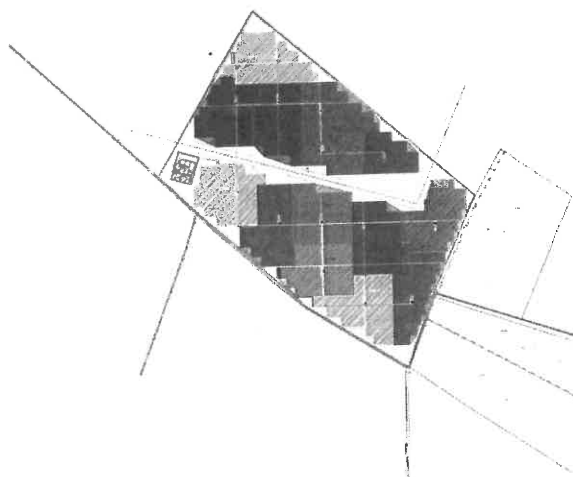
*Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Maps, saját szerkesztés)*



## 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 juttatja. A napsugárzás, ill. a szórt fény hatására a napelem panelek egyenáramú villamos energiát termelnek. A telepítésre kerülő napelem táblák egytengelyű, napkövető egylábos 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 számra 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 Vácrátót található.

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

BONGAZI PÉTER é.é.  
3762 Lágymányos útszélén c. 9.  
telephelyi hivatal  
Helyszínrajz: KV0952021

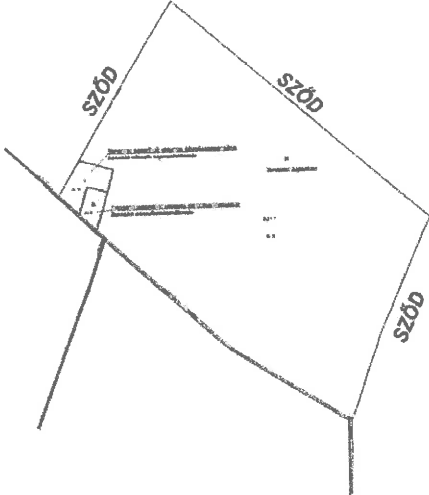
GÖD  
Községi Hivatal  
Helyszínrajz száma: 21.04.12

**HELYSZÍNRAJZ**  
a 0213 Helyrajzi Szabályzat szerinti végleges földh. hasznosításrajz

Ajánlatkérő: 1/0000

I. területfelhasználás más célú hasznosításra  
II. területfelhasználás más célú hasznosításra  
III. területfelhasználás más célú hasznosításra

Szám	Földrajzi jelölés	Terület mértéke (ha)	Terület típusa	Terület címe	Terület felületének mértéke (ha)
J	B171	0,000	0	1/0000	0,00
A	B171	0,000	0	0/0000	0,00
B	B171	0,000	0	0/0000	0,00
C	B171	0,000	0	0/0000	0,00
D	B171	0,000	0	0/0000	0,00
E	B171	0,000	0	0/0000	0,00
F	B171	0,000	0	0/0000	0,00
G	B171	0,000	0	0/0000	0,00
H	B171	0,000	0	0/0000	0,00
I	B171	0,000	0	0/0000	0,00
J	B171	0,000	0	0/0000	0,00
K	B171	0,000	0	0/0000	0,00
L	B171	0,000	0	0/0000	0,00
M	B171	0,000	0	0/0000	0,00
N	B171	0,000	0	0/0000	0,00
O	B171	0,000	0	0/0000	0,00
P	B171	0,000	0	0/0000	0,00
Q	B171	0,000	0	0/0000	0,00
R	B171	0,000	0	0/0000	0,00
S	B171	0,000	0	0/0000	0,00
T	B171	0,000	0	0/0000	0,00
U	B171	0,000	0	0/0000	0,00
V	B171	0,000	0	0/0000	0,00
W	B171	0,000	0	0/0000	0,00
X	B171	0,000	0	0/0000	0,00
Y	B171	0,000	0	0/0000	0,00
Z	B171	0,000	0	0/0000	0,00



Termőföld más célú hasznosítása iránti kérelem (Forrás: Piave Solar Kft.)

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.



- Térségi területfelhasználási kategóriák
- Erdőgazdálkodási térség
  - Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
  - Mezőgazdasági térség
  - Kertes mezőgazdasági térség
  - Vízgazdálkodási térség
  - Települési térség
  - Sajátos területfelhasználású térség
  - Térségi elátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)

Göd területe a BATrT térségi szerkezeti tervlapján a tervezési terület jelölésével (Forrás: www.teir.hu)

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, gyep - 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 övezetet 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 jogszerűen 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

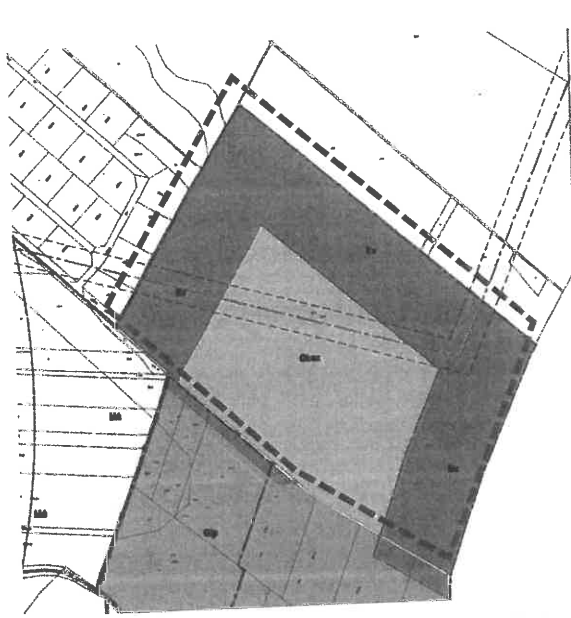
Göd város hatályos településrendezési eszközei a következők:

- 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

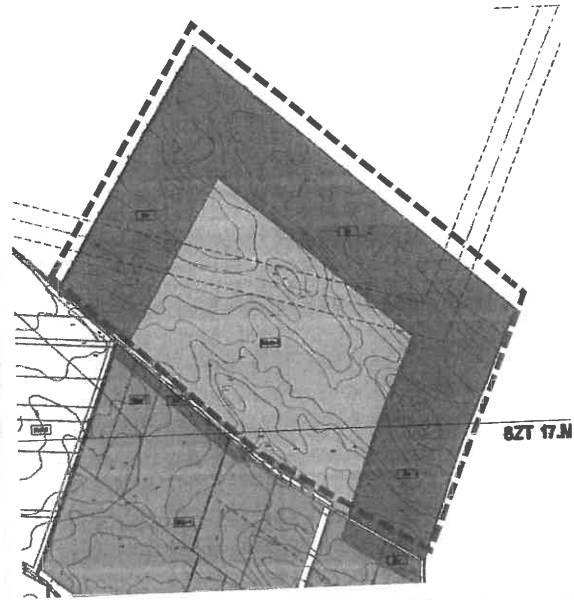
A hatályos településrendezési eszközök (továbbiakban: TSZT) a tervezési területet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz), valamint védelmi erdőterületek (Ev) övezetként szabályozzák. A TSZT a területen keresztül egy 132 kV-os légvezeték nyomvonalát és biztonsági övezetét jelöli és a déli 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<sup>2</sup>-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 övezetbe 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 övezetbe 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 leg-nagyobb épület-magassága	Megjegyzés
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett leg-nagyobb beépítettség %	A leg-nagyobb megengedett szint-területi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Leg-nagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítható zöldfelület %			
				Szélessége (m)	Mélysége (m)							
5	Gksz-3	SZ	2000	30		40	0,8	40	25*	6,0	laka-lakó-park**	

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 naperómű, 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 vezetéknek meg kell felelnie Vácrátót és Órbottyán településrendezési eszközeinek.)

### 3.3 KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

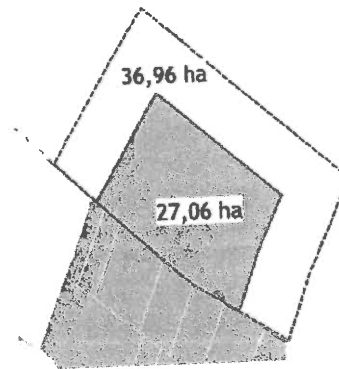
Természet- környezetvédelmi korlátok	és	A tervezési területet nemzetközi és helyi természetvédelmi korlátozás nem érinti.
Örökségvédelmi korlátok		A tervezési területen műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.
Közlekedési korlátozás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



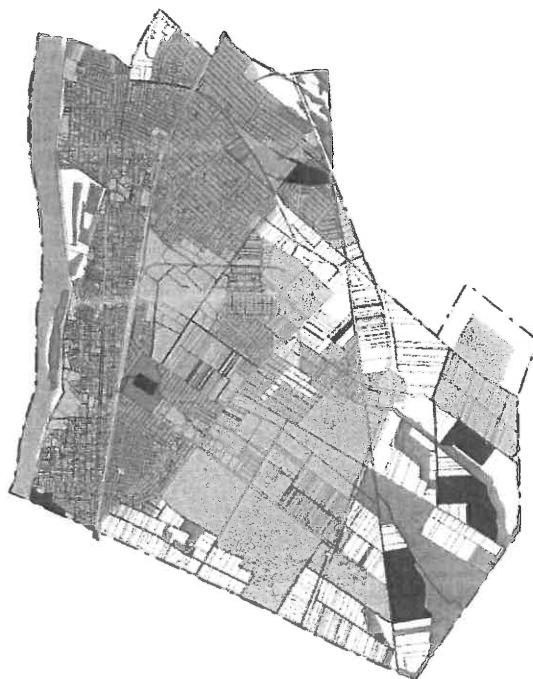
BATrT térségi területfelhasználási kategóriái (Forrás: saját szerkesztés)

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 területeként 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

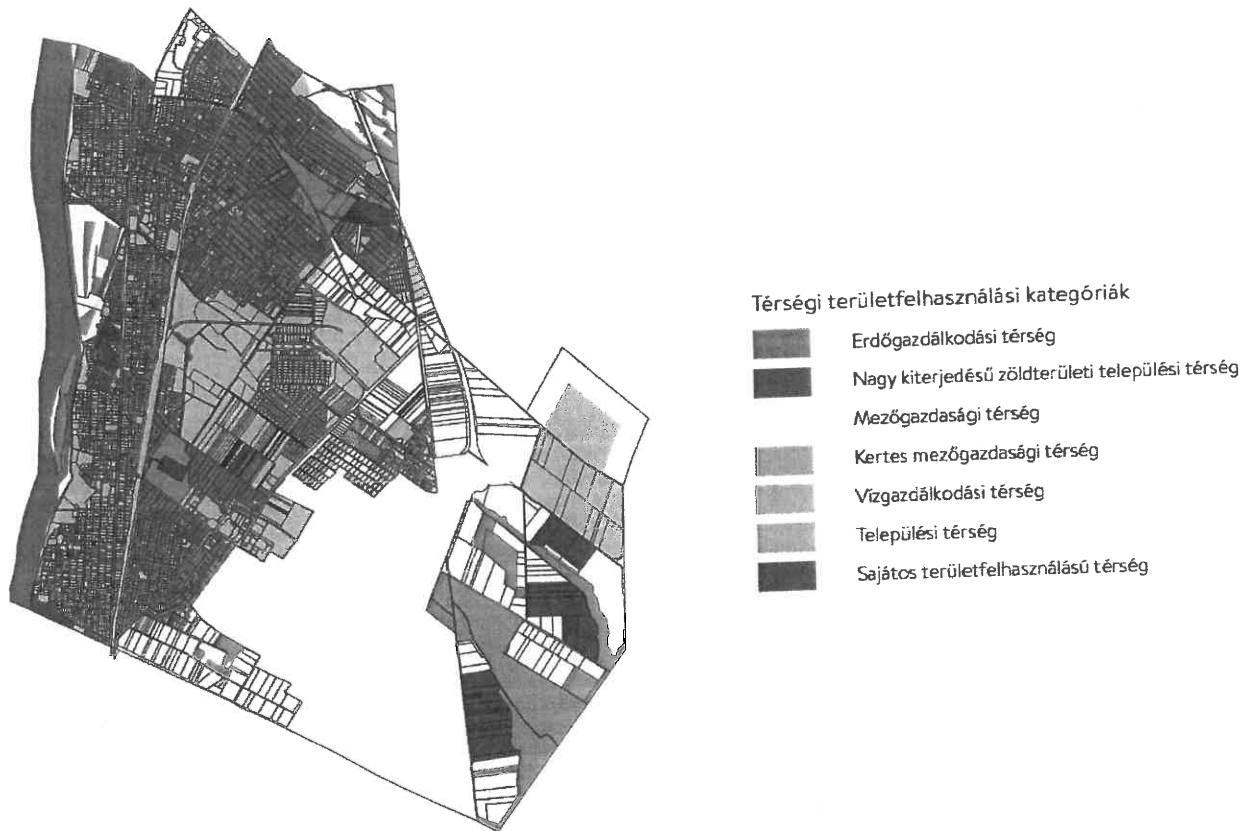
Térségi területfelhasználási kategória	(ha)
Települési térség	1486,1
Mezőgazdasági térség	551,3
Erdőgazdálkodási térség	176,3
Kertes mezőgazdasági térség	30,0
Sajátos területfelhasználású térség	63,0
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	14,1
Vízgazdálkodási térség	123,1
<b>Összesen</b>	<b>2443,9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

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 m<sup>2</sup>) mellett 73 643 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
Kertes mezőgazdasági térség	30,0
Sajátos területfelhasználású térség	63,0
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	14,1
Vízgazdálkodási térség	123,1
<b>Összesen</b>	<b>1989,9</b>

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 m<sup>2</sup>) mellett 73 643 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 területfelhasználási 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:



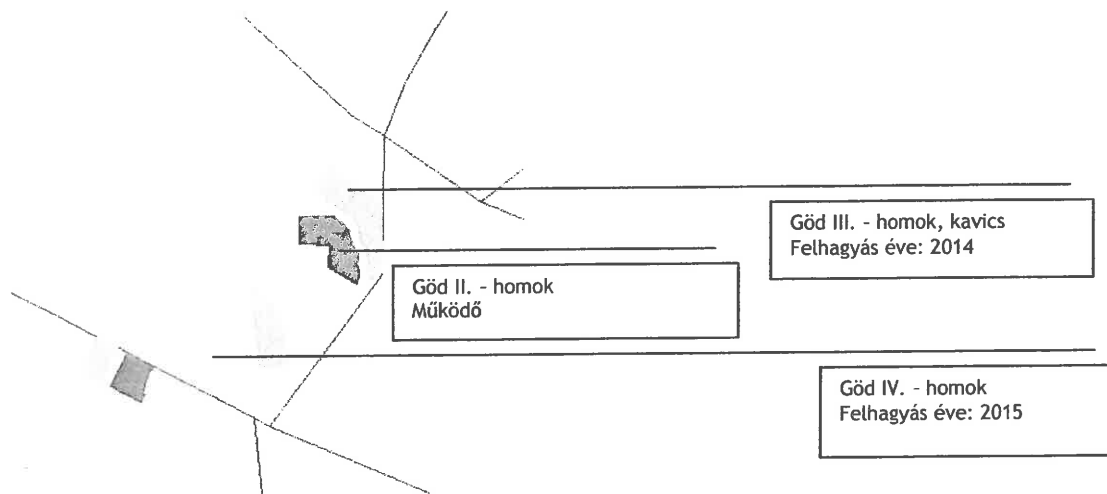
Hatályos BaTrT

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 összterülete nem változik.

A vizsgálatok alapján a két volt bánya területre javasoljuk a települési térséget áthelyezni. A TeIR „Működő- és felhagyott 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 elerendő 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:

<p><b>TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁS</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a tervezett naperőmű 5-50MW közötti teljesítményű, a nagysága meghaladja a 10ha-t, így a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervébe be kell illeszteni</li> <li>- települési térség áthelyezés miatt területcserét kell végrehajtani</li> </ul>
<p><b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> </ul> <p>A településrendezési eszközök módosítása kizárólag a térségi területfelhasználási engedély megszerzését követően folytatható le. A településrendezési eszközök módosításának</p>

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.

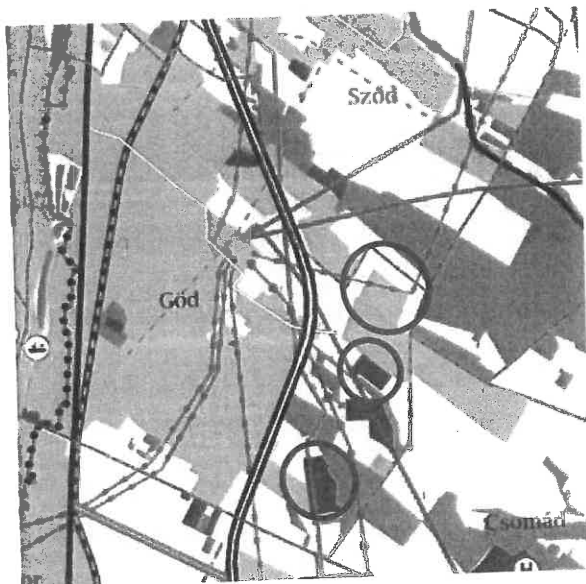
A tartalmi követelményekről szóló Korm. rendelet 14.§ (2) g) pontja szerint "a 10 ha-nál nagyobb egyedi építmények területét a jelkulcsnak megfelelő felületként kell ábrázolni, a 10 ha-nál kisebb területű egyedi építményeket a jelkulcsnak megfelelő szimbólummal kell jelölni." A 0211 hrsz-ú terület összesen 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.

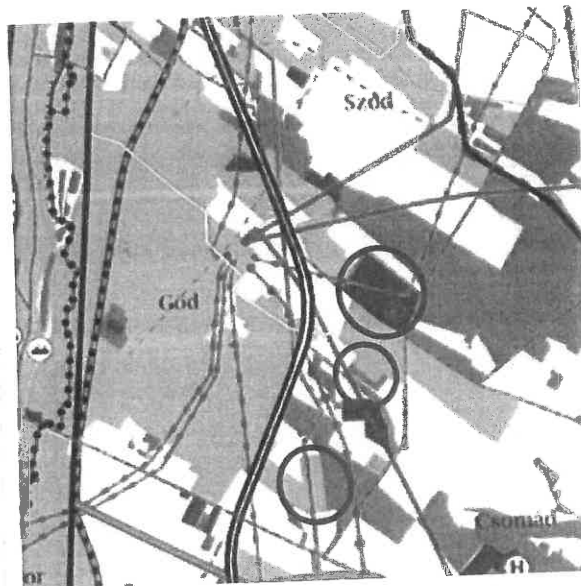
**MATrT 5.§. (2) E rész alkalmazásában**

(...)

*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](http://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.

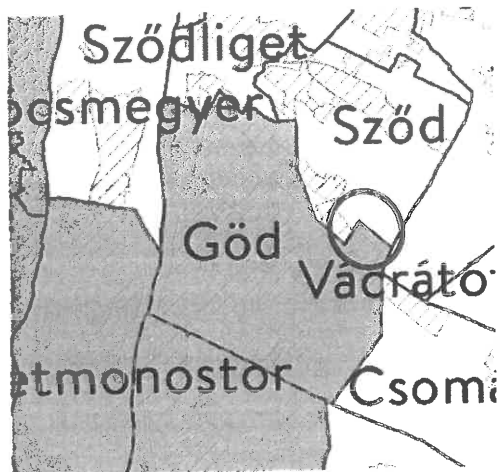
(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

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](http://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 övezetbetörtendő 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.



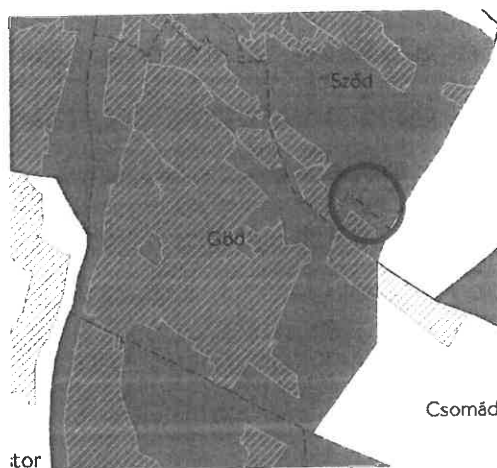
Vízminőség-védelmi terület övezete  
(Forrás: MvM rendelet)

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

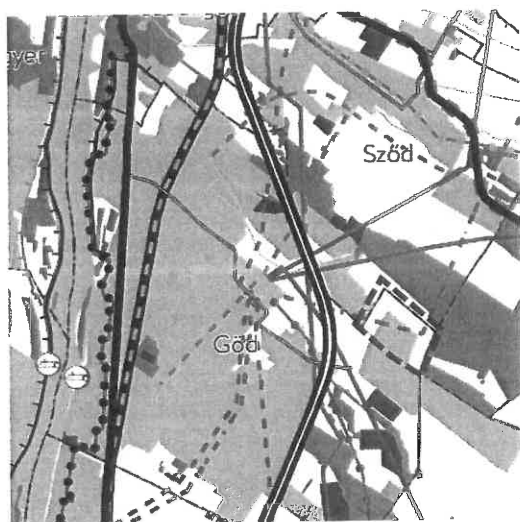


**Ásványi nyersanyagvagyon övezete**  
(Forrás: MvM rendelet)

Göd településrendezési eszközei 2016-ban készültek, a naperómű tervezett területén ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott területet, valamint bányatelket nem jelöl. A vizsgálatok alapján a két volt bánya területét javasoljuk települési térségbe sorolni. A TeIR „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:

<p>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:<sup>2</sup></p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p>	megfelel
<p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p>	megfelel
<p>c)<sup>2</sup> 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.</p>	megfelel
<p>(2)<sup>2</sup> 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.</p>	nem releváns
<p>(3)<sup>2</sup> 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.</p>	megfelel

Új beépítésre szánt terület kijelölése a Budapesti Agglomeráció területén

37. §<sup>2</sup> 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

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a

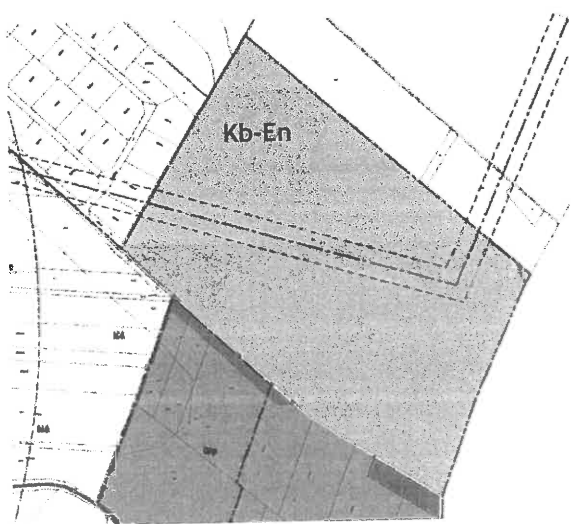
megfelel

település meglévő 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 <sup>2</sup> 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 területeként és erdőterületeként 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 tervezést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.	nem releváns

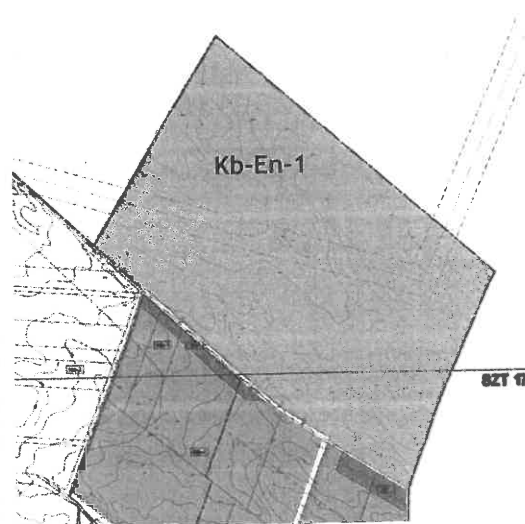
#### 6.4 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

A térségi területfelhasználási engedély kiadását követően kezdődhet el a településrendezési eszközök módosítása.<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- Legfeljebb bruttó 250 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

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

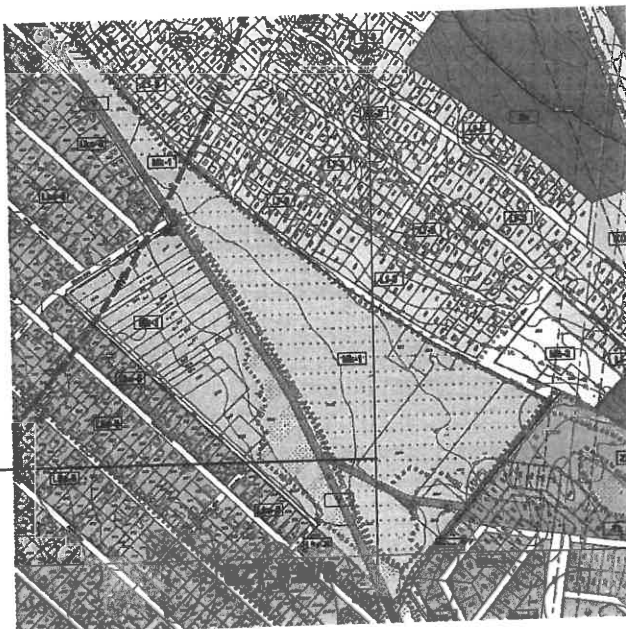
### 6.5 A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSA

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 szolgálja.

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 m<sup>2</sup>-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:

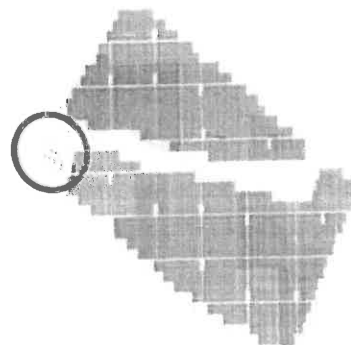
*„Síktáblás napelemet, napkollektort az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen bármely az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve lehet elhelyezni.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

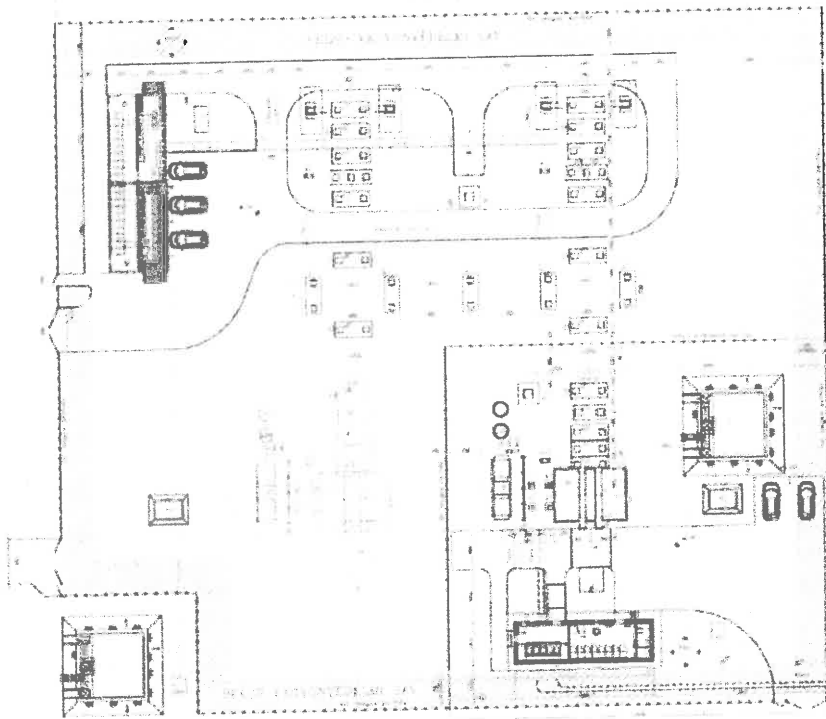
A beruházás későbbi megvalósulásuknál számolni lehet a településképi előírások módosításával. A területre jelenleg gazdasági településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások érvényesek, melyek a napelempark megvalósulását követően nem lesznek relevánsak. A beürházás megvalósulása 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 területcsere által létrejövő új beépítésre szánt területek (volt bányatelkek) várható infrastrukturális igényeivel.

### 7.1 KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

Az M2-es gyorsforgalmi út gödi lehajtójáról 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 tulajdonosai rendre: 1. Göd 0101/3. hrsz. (kivett közút, tulajdonos 8041/8818 arányban: Göd Város Önkormányzata, tulajdonos 777/8818 arányban: Magyar Állam, vagyongazdálkodó: 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 fordulósögét 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 fúrt 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 KÖRNYEZETVÉDELEM

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.

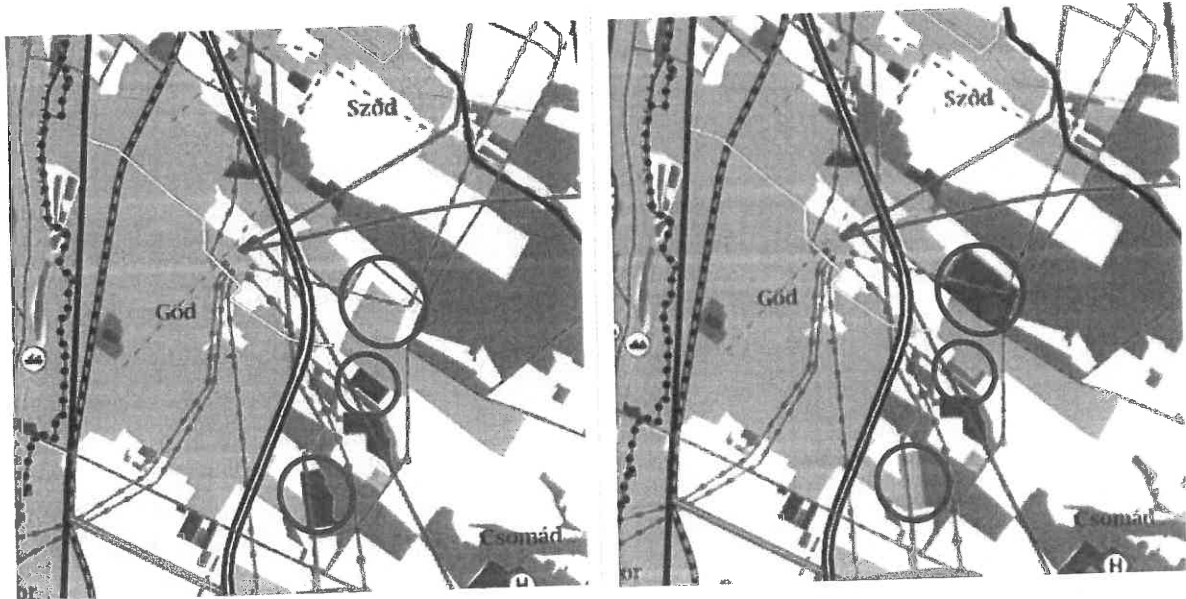


## 8. ÖSSZEFOGLALÓ

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.



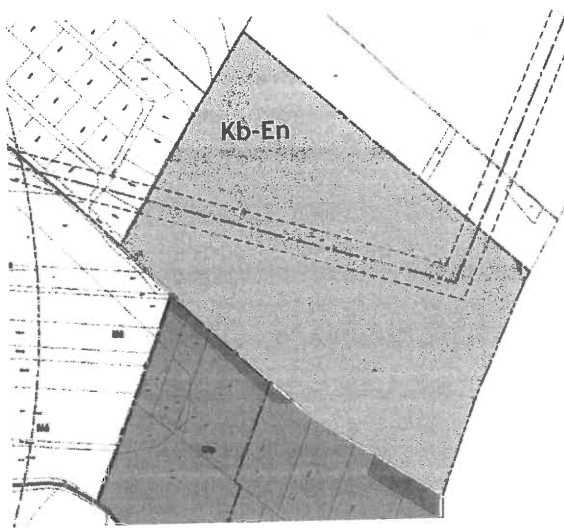
*BATrT hatályos állapota Göd területén* *BATrT módosítási javaslata Göd területén*  
(Forrás: [www.teir.hu](http://www.teir.hu)) (Forrás: saját szerkesztés)

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.

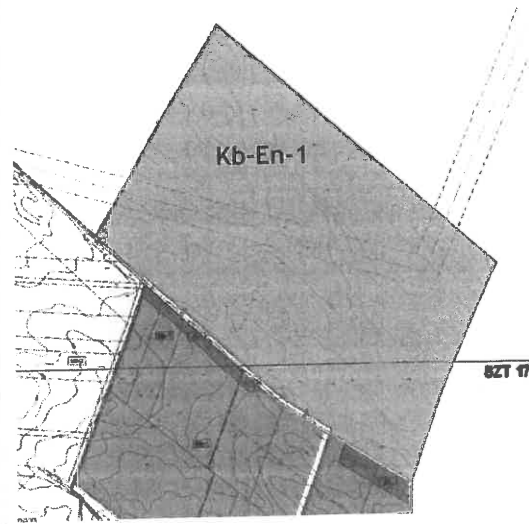
A térségi területfelhasználási engedély megszerzését követően, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, továbbá a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása is szükséges. 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*

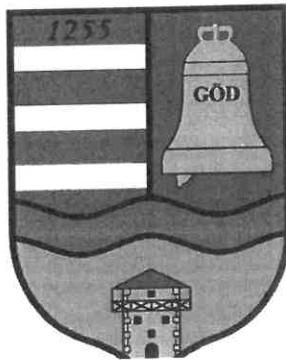


*Szabályozási terv javasolt módosítása*

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

MELLÉKLET

**GÖD**  
**0211 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓ**  
**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**1. ÜTEM - TERÜLETI MÉRLEG**



**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  
god\_tt\_1utem\_modositasa

## 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



Fóthi Annamária  
okl. településmérnök



A Piave Solar Kft. (mint Beruházó) Göd 0211 és Órbottyán 061/2 hrsz-ú ingatlanokon összesen 50 MW teljesítményű napelemes kiserőmű és a napelempark hálózati csatlakozását biztosító 132 kV-os kapcsolóállomás és 132/22 kV-os villamos alállomás létesítését tervezi. A naperőmű elhelyezéséhez területrendezési hatósági eljárás lefolytatása és a településrendezési eszközök módosítása szükséges, melynek feltétele, hogy Göd Város Önkormányzat Képviselő-testülete támogassa a napelempark elhelyezését, s döntsön a területrendezési hatósági eljárás megindításáról, valamint a településrendezési eszközök módosításáról. A Képviselő-testületi döntés elősegítése érdekében a beruházó telepítési tanulmányterv készítésével bízta meg a Völgyzugoly Műhely Kft. Az önkormányzati egyeztetés során, az esetleges területcsere miatt, felmerült az igény a település közigazgatási területére vonatkozó területi mérleg elkészítésére. Jelen dokumentáció a területi mérleg számítását és az ebből levont következtetéseket tartalmazza.

A vonatkozó jogszabályi háttérnek való megfelelést a dokumentáció két külön számítás szerint vizsgálja:

- A település teljes közigazgatási területére vonatkozó területi mérleg, mely a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alapján különleges gazdasági övezetbe sorolt területeket is figyelembe veszi.
- 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alapján különleges gazdasági övezetbe sorolt területeken kívül eső területekre vonatkozó területi mérleg.

### 1. Vonatkozó jogszabályi háttér

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) vonatkozó előírásai**

*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 honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.*

### **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.*

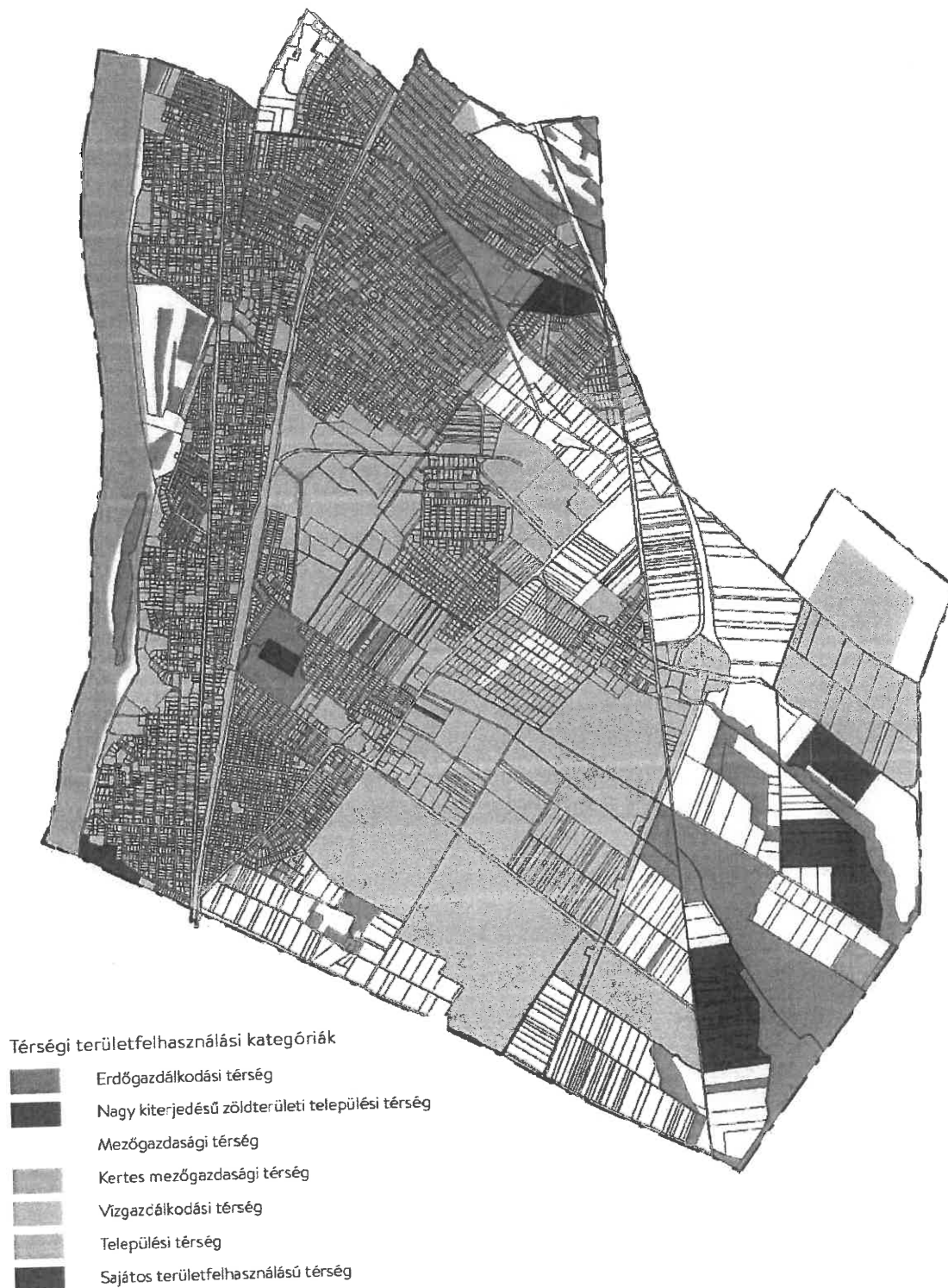
#### **A települési térség növekménye**

**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.**

**2. A település teljes közigazgatási területére vonatkozó területi mérleg, mely a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alapján különleges gazdasági övezetbe sorolt területeket is figyelembe veszi.**

Ebben a fejezetben a területi mérleg Göd település teljes közigazgatási területére készült. Azonban a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alapján kijelölt területeket a TSZT szerinti övezeti besorolás helyett már különleges gazdasági övezetbe sorolt területként vettük figyelembe.

**Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT.)**

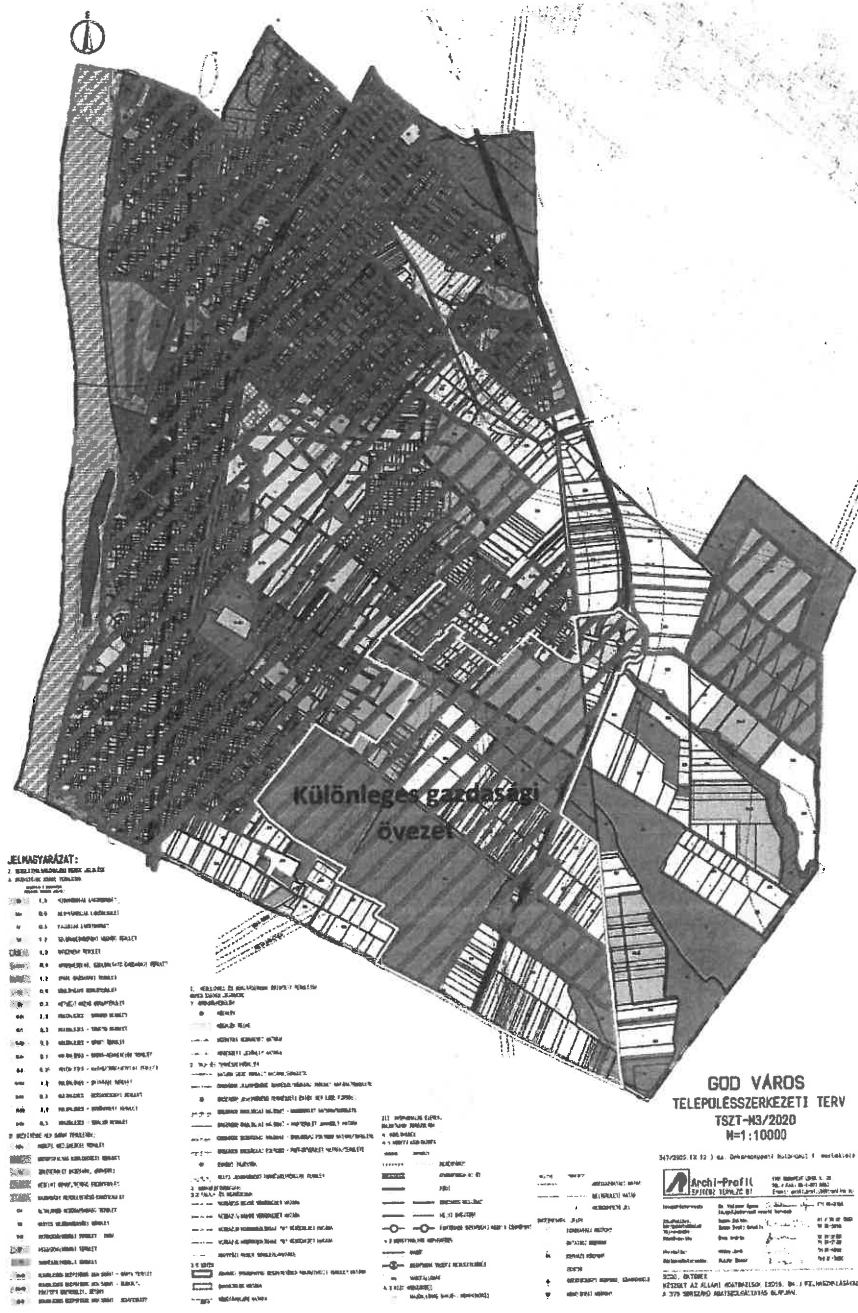




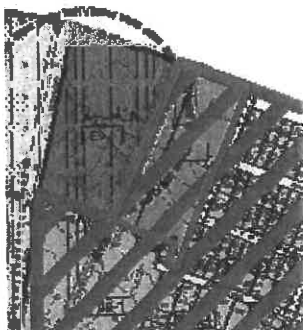
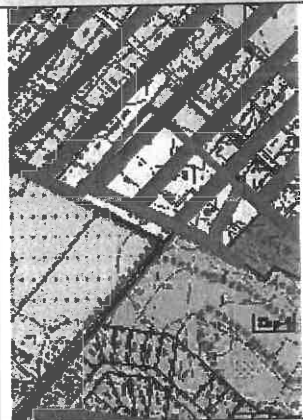
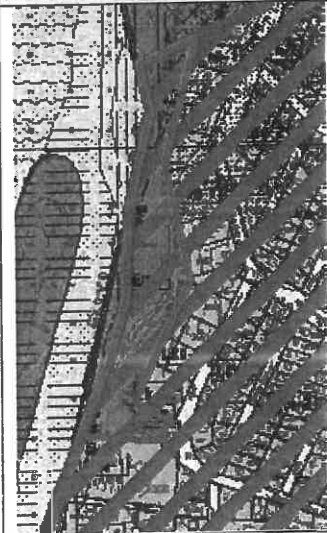
Térségi területfelhasználási kategória	(m <sup>2</sup> )	%
Települési térség	14 861 230,87	60,81
Mezőgazdasági térség	5 512 783,86	22,56
Erdőgazdálkodási térség	1 762 624,09	7,21
Kertes mezőgazdasági térség	300 362,14	1,23
Sajátos területfelhasználású térség	630 059,83	2,58
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	141 366,86	0,58
Vízgazdálkodási térség	1 230 635,26	5,04
<b>Összesen</b>	<b>24 439 062,91</b>	<b>100,00</b>

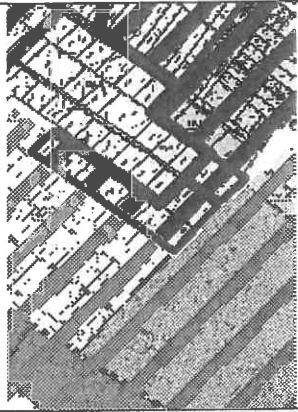
## Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének és Göd Város Településszerkezeti Tervének összevetése

A térképen pirossal vannak jelölve azok a területek, amely a BATrT.-ben települési térség, azonban a TSZT-ben beépítésre nem szánt építési övezetbe soroltak. A fehérrel jelölt területet a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet különleges gazdasági övezetbe sorolja, ezért itt a TSZT-ben meghatározott építési övezetek, övezetek helyett ezt vettük figyelembe a számításnál. Ezek közül világoskék színűek azok a területek, melyek a BATrT.-ben nem települési térségek.



Eltérések a települési térségek tekintetében:

	Térségi területfelhasználási kategória	Építési övezet/övezet	(m <sup>2</sup> )
	Települési térség	V	16 457
	Települési térség	Má-3	13 583
	Települési térség	Ev-t	15 554

	Települési térség	Má-3	28 049
		<b>Összesen</b>	<b>73 643 m2</b>
<b>Települési térség összesen</b>	<b>14 861 230,87 m2</b>		

A MATrT 40. § (1) bekezdése szerint: „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.”

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

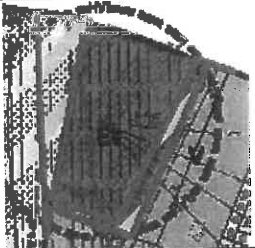
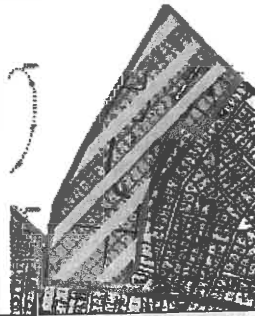
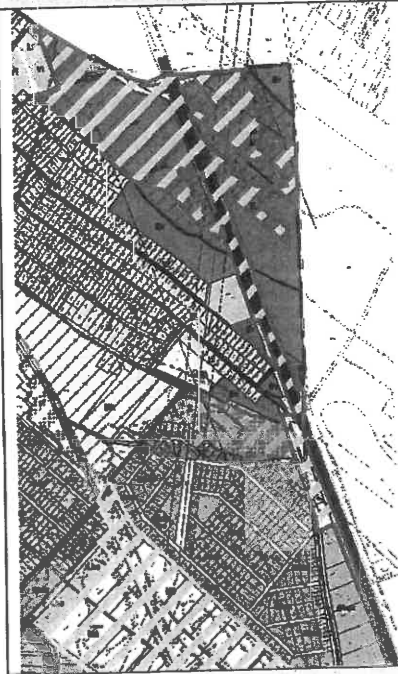
1.	A Település	B Települési térség területe (ha)	C Település közigazgatási területe (ha)	D Települési térség területének aránya (%)
24.	Göd	1486,12	2443,91	60,81


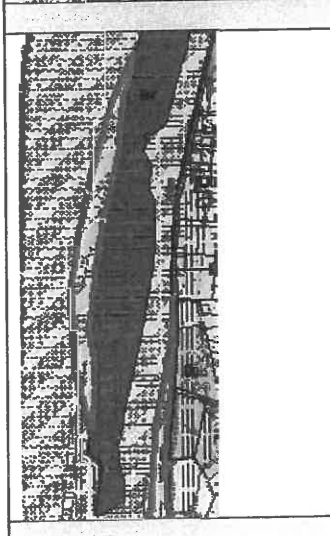
<b>Települési térség összesen</b>	<b>14 861 230,87 m2</b>	<b>2%</b>	<b>297 224,62 m2</b>
Különleges gazdasági övezetbe sorolt terület mely nem települési térség	1 060 967 m2		
Beépítésre nem szánt építési övezet, mely a BATrT.-ben települési térség	73 643 m2	0,5 %	
<b>Σ</b>	<b>987 324 m2</b>	<b>6,6% &gt; 2%</b>	<b>- 690 099 m2</b>

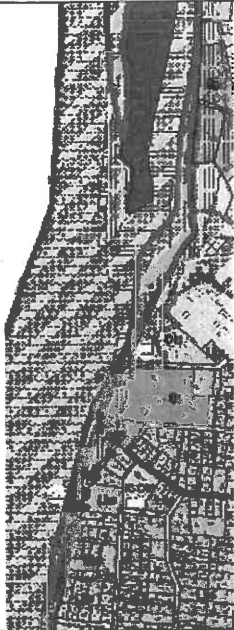
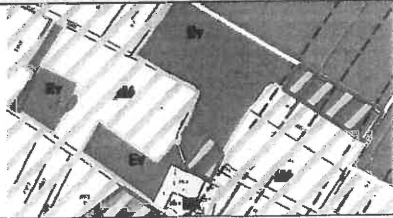
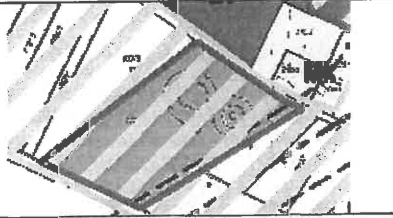
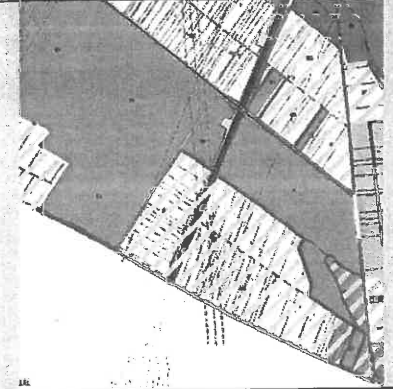
A fenti számítás alapján a településnek, a 2 %-os növekmény (297 224,62 m<sup>2</sup>) mellett 73 643 m<sup>2</sup> olyan területe van mely bár a a BATrT.-ben települési térség, azonban a TSZT-ben beépítésre nem szánt építési övezetbe sorolt. Azonban a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet különleges gazdasági övezetbe sorolt 1 060 967 m<sup>2</sup> olyan területet, mely a BATrT.-ben nem települési térség. Összességében a település így nem rendelkezik tartalék területtel.



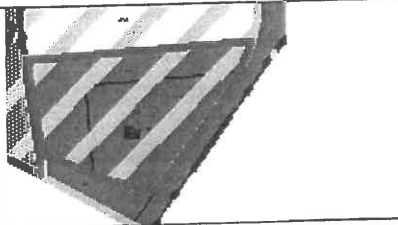
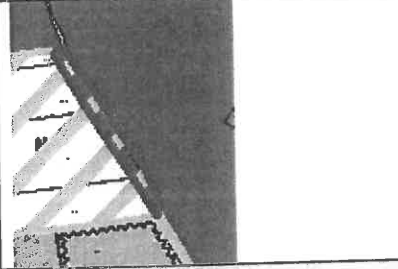
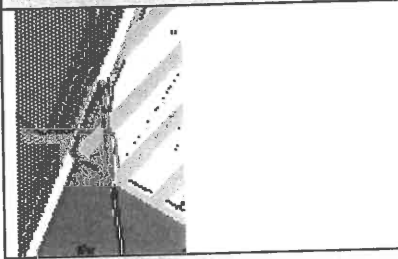
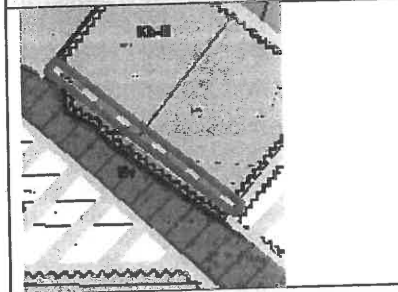
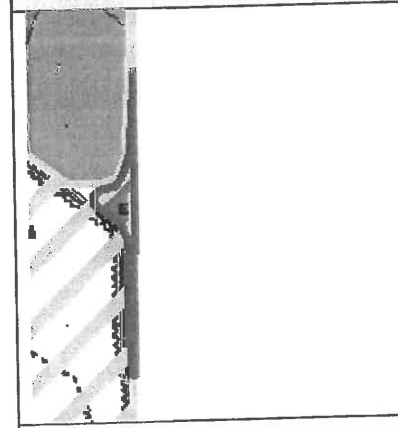
Eltérések a mezőgazdasági térségek tekintetében:

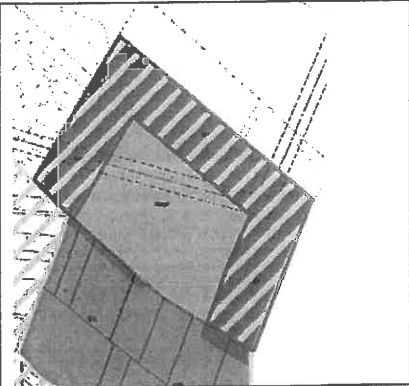
	Térségi területfelhasználási kategória	Építési övezet/övezet	(m <sup>2</sup> )
	Mezőgazdasági térség	Ev, V-D	9 658
	Mezőgazdasági térség	Z	171 691
	Mezőgazdasági térség	Ev	265 298

	<p>Mezőgazdasági térseg</p>	<p>V, Ev</p>	<p>260 239</p>
	<p>Mezőgazdasági térseg</p>	<p>V-D</p>	<p>20 362</p>

	Mezőgazdasági térség	V-D	25 691
	Mezőgazdasági térség	Ev	11 382
	Mezőgazdasági térség	V	17 190
	Mezőgazdasági térség	294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet Különleges gazdasági övezet	997 688



	Mezőgazdasági térseg	Ev	56 302
	Mezőgazdasági térseg	Ev	6724
	Mezőgazdasági térseg	Ev	4 374
	Mezőgazdasági térseg	Eg	8 227
	Mezőgazdasági térseg	Ev	6 643

	Mezőgazdasági térség	Ev	372 014
		Összesen	2 233 483 m <sup>2</sup>
Mezőgazdasági térség összesen	5 512 783,86 m <sup>2</sup>		
25% - a	1 378 196 m <sup>2</sup>	2 233 483 m <sup>2</sup> > 1 378 196 m <sup>2</sup>	40,5 % > 25 %
			nem felel meg

A MATrT 11.5 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.

Az alábbi térképen pirossal vannak jelölve azok a területek, amely a BATrT.-ben erdőgazdálkodási térség, azonban a TSZT-ben nem erdőövezetbe soroltak.



**JELMAGYARÁZAT:**

- 1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- 2. SZÁRMAZTATÓ TERÜLET
- 3. KÖZTÉR TERÜLET
- 4. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 5. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 6. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 7. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 8. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 9. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 10. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 11. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 12. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 13. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 14. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 15. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 16. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 17. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 18. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 19. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 20. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 21. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 22. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 23. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 24. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 25. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 26. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 27. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 28. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 29. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 30. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 31. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 32. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 33. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 34. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 35. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 36. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 37. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 38. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 39. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 40. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 41. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 42. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 43. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 44. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 45. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 46. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 47. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 48. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 49. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 50. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 51. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 52. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 53. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 54. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 55. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 56. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 57. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 58. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 59. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 60. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 61. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 62. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 63. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 64. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 65. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 66. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 67. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 68. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 69. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 70. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 71. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 72. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 73. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 74. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 75. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 76. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 77. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 78. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 79. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 80. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 81. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 82. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 83. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 84. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 85. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 86. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 87. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 88. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 89. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 90. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 91. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 92. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 93. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 94. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 95. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 96. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 97. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 98. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 99. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET
- 100. SZÜKSÉGSZOLGÁLTATÓ TERÜLET

**GOD VÁROS**  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
TSZT-M3/2020  
N=1:10000

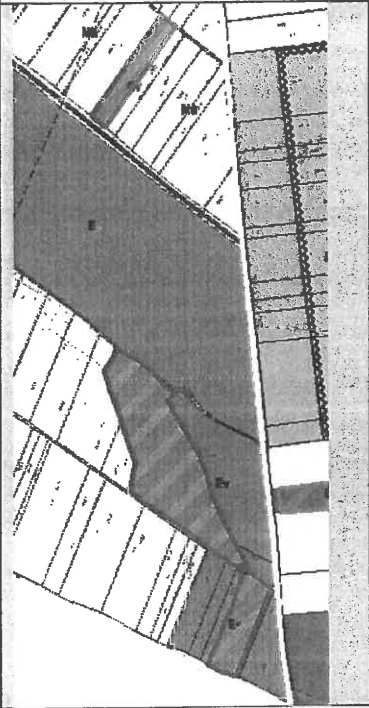
04/2020 13.10. az Önkormányzat Képviselő-testületének

**Archi-Profil**  
ÉPÍTÉSI TERVEZŐ IRODA

Dr. Székely György  
Kőrösi Csoma Sándor utca 10. sz. 101. sz. melléklet

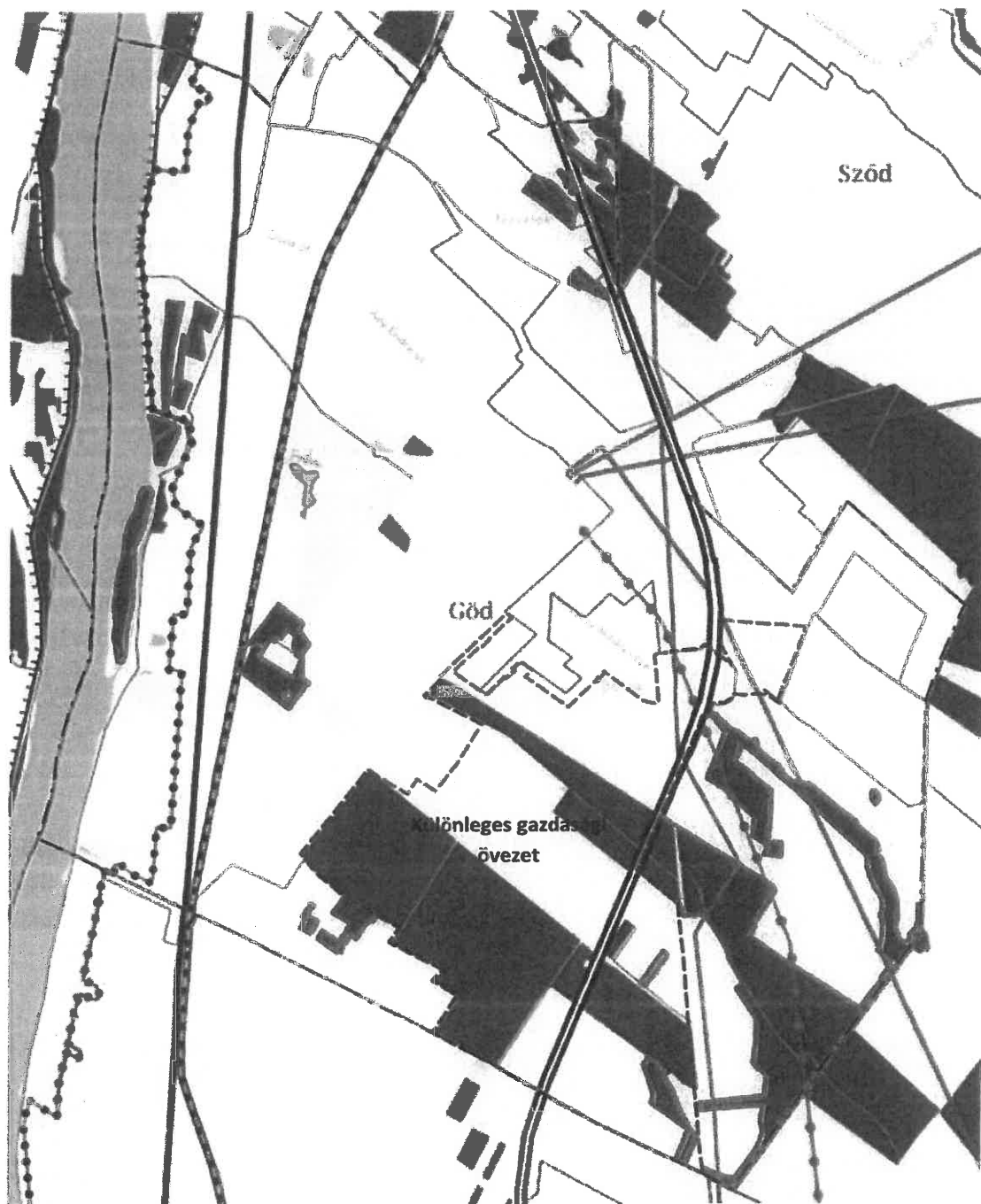
2020. október 13. napján készült a terv a 10/2020. (X. 13.) önkormányzati határozat alapján.

Eltérések az erdőgazdálkodási térségek tekintetében:

	Térségi területfelhasználási kategória	Építési övezet/övezet	(m <sup>2</sup> )
	Erdőgazdálkodási térség	294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet Különleges gazdasági övezet	63 488
		<b>Összesen</b>	<b>63 488 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdőgazdálkodási térség összesen</b>	<b>1 762 624,09 m<sup>2</sup></b>		

A MATrT 11.§ a) bekezdése szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet 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. Erdőgazdálkodási térségre vonatkozóan pontos százalékot nem határoz meg a MATrT.

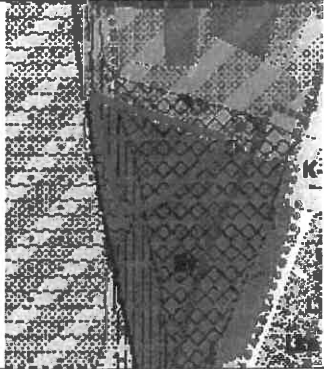
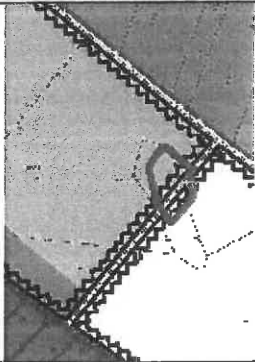
Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az alábbi térképen ezért pirossal csak azok a BATrT.-ben erdő övezetbe sorolt területek kerültek kijelölésre, melyek nem települési térségek.



Erdő övezet összesen, amely nem települési térség: 1 736 905,16 m<sup>2</sup>



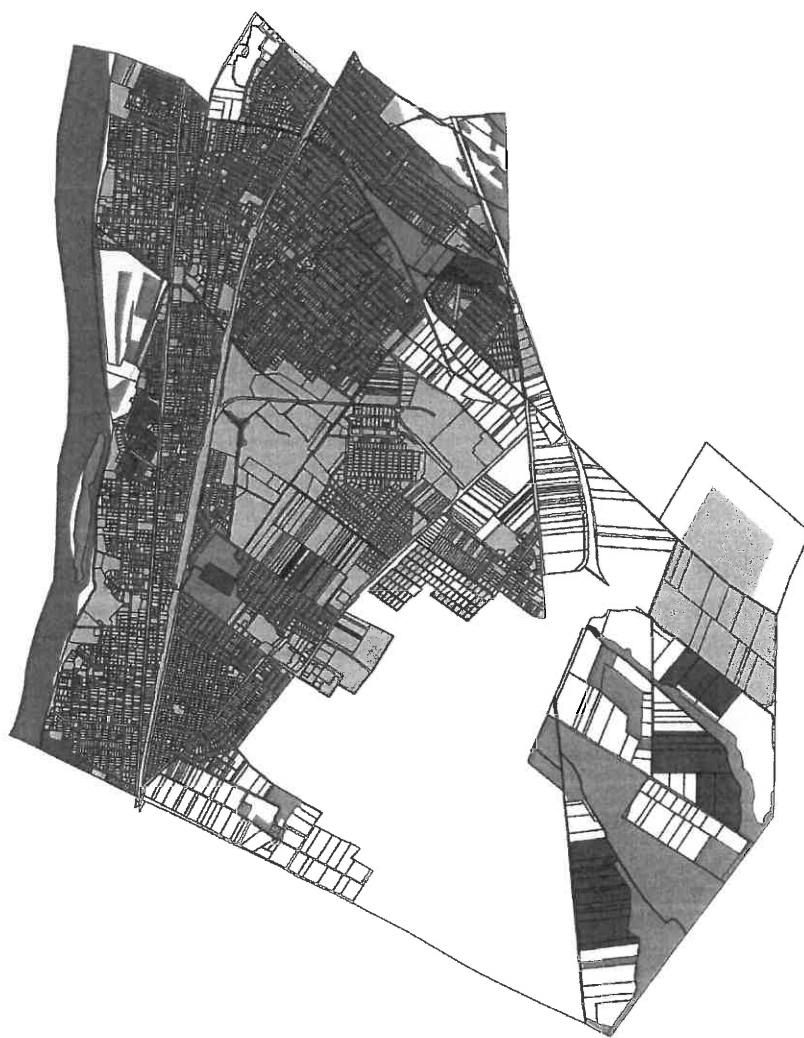
Eltérések az erdőövezetek tekintetében:

	Országos területrendezési terv	Építési övezet/övezet	(m <sup>2</sup> )
	Erdők övezete	Ev	megfelel
	Erdők övezete	Kb-B	nem felel meg 3103
		<b>Összesen</b>	<b>3103 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdő övezet összesen, amely nem települési térség</b>	<b>1 736 905,16 m<sup>2</sup></b>		<b>0,18 % &lt; 5 %</b>
5% - a	86 845,3 m <sup>2</sup>	86 845,3 m <sup>2</sup> > 3103 m <sup>2</sup>	megfelel








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.

3. 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alapján különleges gazdasági övezetbe sorolt területeken kívül eső területekre vonatkozó területi mérleg

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT.) a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendeletben különleges gazdasági övezetbe sorolt terület nélkül



Térségi területfelhasználási kategóriák

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



Ebben a fejezetben a területi mérleg számításánál a 294/2020. (VI. 18.) Korm. rendelet alapján kijelölt területeket nem vettük figyelembe. Ezért a térségi területfelhasználási kategóriák területe az alábbiak szerint csökkent:

Térségi területfelhasználási kategória	(m <sup>2</sup> )	%
Települési térség	11 382 233,1	57
Mezőgazdasági térség	4 515 096	23
Erdőgazdálkodási térség	1 699 136,01	8,5
Kertes mezőgazdasági térség	300 362,14	1,5
Sajátos területfelhasználású térség	630 059,83	3
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	141 366,86	1
Vízgazdálkodási térség	1 230 635,26	6
Összesen	19 898 889	100,00

Települési térség összesen	11 382 233,1 m <sup>2</sup>	2%	227 645 m <sup>2</sup>
Beépítésre nem szánt építési övezet, mely a BATrT.-ben települési térség	73 643 m <sup>2</sup> (nem változik)	0,65 %	
Tartalék terület összesen:	73 643 m <sup>2</sup> + 227 645 m <sup>2</sup>	Σ	+ 301 288 m <sup>2</sup>

A fenti számítás alapján a településnek, a 2 %-os növekmény (227 645 m<sup>2</sup>) mellett 73 643 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> tartalék területtel rendelkezik a település.

Mezőgazdasági térség összesen	Mezőgazdasági térség, ami a TSZT-ben nem Má	MATrT által előírt megfelelés		Megfelel
4 515 096	1 066 405	max. 25%	1 128 774	igen
Erdőgazdálkodási térség összesen	Erdőgazdálkodási térség, ami a TSZT-ben nem E övezetbe sorolt	MATrT által előírt megfelelés		Megfelel
1 699 316,09	0	-	-	igen
Erdő övezet	Erdő övezet, ami a TSZT-ben nem E övezetbe sorolt	MATrT által előírt megfelelés		Megfelel
1 736 905,16	3103 (nem változik)	max. 5 %	86 845,26	igen

A MATrT 11.§ b) alapján a *mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni*. Jelenleg a mezőgazdasági térség területének 23,6 %-a, kicsivel több, mint 75% van mezőgazdasági terület övezetébe sorolva. Ezért a mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági övezet minimálisan csökkenthető.

A MATrT 11.§ a) bekezdése szerint *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet 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*. Erdőgazdálkodási térségre vonatkozóan pontos százalékot nem határoz meg a MATrT.

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.

BONCZI PÉTER e.v.  
 3792 Sajóbáony Bocskai u. 9.  
 A műintét végző szerv neve  
 Munkaszám: KV095/2021

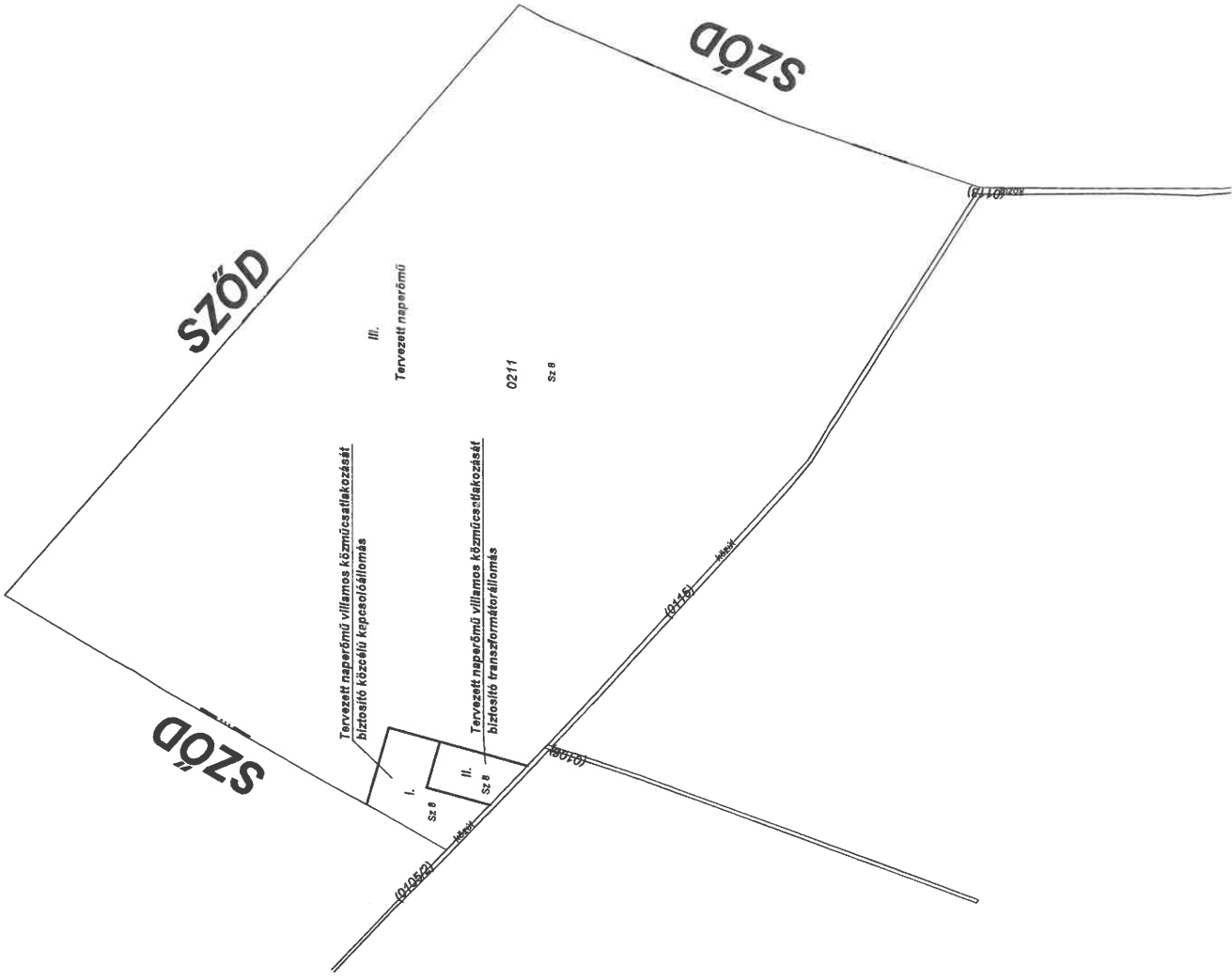
GÓD ..... község, város  
 Külföldi  
 Adatszolgáltatás iratkszám: 2-1183/2021

**HELYSZÍNRAJZ**

a 0211 helyrajzi számú földrészlet termőföld végleges más célú hasznosításához

Méretarány= 1:6000

- I. termőföld végleges más célú hasznosítás célja: Napórörmű villamos közműcsatlakozását biztosító közcélú kapcsolóállomás létesítése
- II. termőföld végleges más célú hasznosítás célja: Napórörmű villamos közműcsatlakozását biztosító transzformátorállomás létesítése
- III. termőföld végleges más célú hasznosítás célja: Napórörmű létesítése



TERÜLETKIMUTATÁS						
Sorsz.	Helyrajzi száma	Alérszlete	Művelési éga	Minőségi osztálya	Területé(ha)	Kat. fizika jövedeleme
I.	0211	-	szántó	8	1.1259	3.94
II.	0211	-	szántó	8	0.5829	2.04
III.	0211	-	szántó	8	62.3183	218.11
Össz.:					64.0271	224.09

Sajóbáony 2021.12.08.  
 BONCZI PÉTER  
 Szervezési és Humánügyi Osztály vezetője  
 Helyettesítője: Kázmér  
 Tel: 06-30-388-203  
 készítő  
 földméső lap sz.: 7922  
 Ing. rend. min. sz.: 1627/2000

P.H.



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Tárgy: Termőföld végleges más célú hasznosításának  
engedélyezése

Ügyiratszám: 14151-5/2022. (14265/2021.)

Ügyintéző: Zachár Krisztina

☎: 27/547-295, 70/489-9433

e-mail: zachar.krisztina@pest.gov.hu

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

HATÁROZAT

A PIAVE SOLAR Kft. (1061 Budapest, Andrássy út 20. III/4. adószám:29267994-2-42), képviselőjében Francesco Cortesi kérelmére indult eljárásban a Göd külterület 211 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 8 minőségi osztályú, 64 ha 0271 m<sup>2</sup> terület nagyságú, 224.09 aranykorona értékű földrészlet végleges más célú hasznosítását „naperőmű, naperőmű villamos közműcsatlakozását biztosító közcélú kapcsolóállomás és naperőmű villamos közműcsatlakozását biztosító transzformátorállomás létesítése” céljából

**e n g e d é l y e z e m.**

az alábbi talajvédelmi előírások betartása mellett:

- A talajvédelmi terv megállapításai szerint a végleges más célú hasznosításra tervezett területeken a **mentésre érdemes humuszos termőréteg vastagsága 20-40 cm.**
- Gondoskodni kell a területeken lévő összesen 241 428,6 m<sup>3</sup> humuszvagon megóvásáról, így a területen későbbiekben tervezett bármilyen földmunka végzése során a talajvédelmi tervben meghatározott vastagságban kell a humuszos feltalajt letermelni. A letermelt humuszréteget felhasználásig elkülönítetten, szennyeződésmentesen az erre kijelölt helyen depóniában kell tárolni.
- Mentett humuszos talajanyagot elsődlegesen a beruházás területén kell feltalajként hasznosítani, zöldfelület kialakítására, illetve a szántó művelési ágban maradó területen, a termőréteg növelésére, maximum 30 cm vastagságban javasolt elteríteni.
- Az ingatlanon lévő humuszvagon pontos elszámolását a tervezett beruházás engedélyezési eljárásában, illetve egyéb engedélyhez nem kötött tevékenység esetén a földmunkák megkezdése előtt benyújtandó humuszgazdálkodási tervrészben kell részletezni.
- A humuszgazdálkodási tervet a talajvédelmi tervben meghatározottakra alapozottan kell összeállítani, a tervnek ki kell térnie a letermelésre kerülő humuszos talajréteg mennyiségére, ideiglenes tárolására és felhasználására is.
- A humuszgazdálkodási terv alapján a feleslegben maradó mentett humuszos feltalaj más területen történő felhasználása a minőségi paramétereket figyelembe véve talajtani szempontból nem kifogásolható, ám a helyben fel nem használt mennyiség vonatkozásában Osztályunk a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 55. § alapján külön határozatban talajvédelmi járulékot állapít meg.

— A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A kérelemmel érintett földrészlet tulajdonosa Merész Sándor Gábor (2161 Csomád, Szent István u. 1.)

A határozatban engedélyezett termőföld végleges más célú hasznosítása után az érintett terület művelési ágát, minőségi osztályát és aranykorona értékét figyelembe véve, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően e törvény 1. számú melléklete alapján

**896 360 forint (azaz nyolcszázkilencvenhatezer-háromszázhatvan forint) összegű földvédelmi járulékot**

kell fizetni a termőföld fekvése szerint illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc- biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi- és Földmérési Osztály (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) 10023002-01040092-00000000 számú előirányzat-felhasználási keretszámlájára. Az átutalási megbízás közlemény rovatába a Földhivatali Osztály 4. megnevezést, a határozat számát, a települést és helyrajzi számot, a befizetés jogcímeként a „földvédelmi járulék” megjelölést fel kell tüntetni.

A földvédelmi járulék teljes összegének megfizetése a Tfvt. 22. § (4) bekezdés a) pontja alapján az igénybevétele megkezdése napján esedékes.

A földvédelmi járulék megfizetésére kötelezett a PIAVE SOLAR Kft. (1061 Budapest, Andrásy út 20. II/4).

A járulék fizetése alól felmentés nem adható, és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető. A határidőre meg nem fizetett járulék adók módjára behajtandó köztartozás. Az engedély nélküli, vagy ezen engedélytől eltérő más célú hasznosítás esetén a földvédelmi járulék háromszoros összegét kell bírság címén megfizetni.

A más célú hasznosítás megkezdésének napját és a földvédelmi járulék befizetését az igénybevevő köteles előzetesen írásban az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni. Ennek elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

Ez a határozat kizárólag a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésére vonatkozik, erre tekintettel nem mentesít – jogszabályban előírt - más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól. Az engedély előírásaitól eltérő terület-felhasználásért – az eredeti állapot helyreállításának elrendelése mellett – földvédelmi bírságot kell fizetni.

A termőföld más célú hasznosítására adott engedély **négy évig** hatályos. Amennyiben a más célú hasznosítás megkezdésére ez idő alatt nem kerül sor, úgy az engedély hatályát veszti. Hatályon kívül kell helyezni az engedélyt, ha annak jogosultja a határidő letelte előtt írásban nyilatkozik arról, hogy az engedélyben foglalt jogosultságáról lemond, feltéve hogy a termőföld más célú hasznosítására ez idő alatt nem került sor és a földhasználó/tulajdonos a termőföldet művelési ágának megfelelően hasznosította.

A más célú hasznosításra engedélyezett termőföldet a felhasználásig a természetbeni állapotnak megfelelően művelési ága szerint kell nyilvántartani, valamint ez idő alatt a földhasználó köteles a

hasznosítási kötelezettségét teljesíteni, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni.

A beruházást úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az érintett és a környezetében található termőföldön a talajvédő gazdálkodás feltételei ne romoljanak. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett és a környező termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet a természetbeni állapotnak megfelelően kell nyilvántartani. A tulajdonos/földhasználó a földrésztel művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül köteles bejelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A terület végleges más célú hasznosításával összefüggő művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges, külön jogszabályban meghatározott hatósági engedély, valamint az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmát is érintő változás esetén a záradékolt változási vázrajz benyújtása.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-nél előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton (ürlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás), vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.§-ában meghatározottak elektronikus úton (ürlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás) nyújthatják be a keresetlevelet.

Elektronikus úton a keresetlevelet az IKR-rendszeren - amely az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet 114.§ (2) bekezdése szerinti Anyk programot kiváltó ürlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás, amelyen keresztül a kormányhivatali ügyekben a keresetlevél benyújtható – lehet benyújtani. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

## INDOKOLÁS

A PIAVE SOLAR Kft. (1061 Budapest, Andrásy út 20. II/4. adószám:29267994-2-42, képviselője Francesco Cortesi) 2021. december 13. napján érkezett kérelmében kérte a Göd külterület 211 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 8 minőségi osztályú, 64 ha 0271 m<sup>2</sup> területnagyságú, 224.09 aranykorona értékű földrésztel végleges más célú hasznosítását „naperőmű, naperőmű villamos közműcsatlakozását biztosító közcélú kapcsolóállomás és naperőmű villamos közműcsatlakozását biztosító transzformátorállomás létesítése” céljából.

A 30 000 forint összegű eljárási díj az eljárás során megfizetésre került.

Az ügyben 2022. január 11. napján helyszíni szemlét tartottam a tárgyi földrésztelen.

A helyszíni szemle megállapításai a következők:

A vizsgált földrészlet Göd település külterületi részén, a Munkácsy Mihály szafaltos út végén található, földútról jól megközelíthető. A természetben az ingatlan művelési ága nem tér el az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett szántó művelési ágtól. Fekvése enyhén lejtős, kelet-nyugati irányú, a szemle időpontjában gabonavetés volt látható a területen. A földrészleten engedély nélküli más célú hasznosítás nem folyik.

Az eljárás során talajvédelmi szakkérdésben a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE/TV/00088-2/2022. számon, a 29-313/2021. tervszámú talajvédelmi terv (készítette: Virág László Marcell talajtani szakértő, ny.sz.: 004/2014) alapján a rendelkező részben foglalt előírásokat tette.

A rendelkezésemre álló iratok alapján földvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottam meg:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 11. § (1) bekezdése alapján termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni. (4) Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Göd település mezőgazdasági termőföldjeiről hivatalosan vezetett törzskönyvi nyilvántartás alapján a 8. minőségi osztályú, szántó művelési ágba nyilvántartott kataszteri tiszta jövedelem (KTJ) értéke: 3.50 AK/ha. A településen valamennyi szántó művelési ágú termőföld átlagos KTJ értéke: 13.99 AK/ha.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás átlagosnál gyengébb minőségű termőföldön valósul meg. A beruházási cél a Tfv. 11. § (3) bekezdés d) pontja alapján helyhez kötött igénybevételnek minősül. Ezt megerősíti a kérelmező alábbi nyilatkozata is:

*„A kérelemben érintett ingatlanoknak az elhelyezkedése és viszonylagosan gyengébb minősége, valamint a csatlakozási pont figyelembevételével történő technikai megvalósíthatósága más, idelisebb területet nem tesz lehetővé a környéken. A térség fejlődését és a helyben lakók jólétének hosszú távra szóló biztosítását szolgálja a megvalósítandó erőmű.”*

A fenti indokok és az ügyben talajvédelmi szakkérdés vizsgálatában eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály nyilatkozata alapján a kérelemben szereplő földrészlet végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről döntöttem.

A határozatban engedélyezett termőföld végleges más célú hasznosítása után a Tfv. 22. § (4) bekezdésének a) pontjában foglaltak alapján földvédelmi járulékot kell fizetni.

A végleges más célú hasznosítás esetén a fizetendő földvédelmi járulékot a következők szerint állapítottam meg:

Helyrajzi szám	Művelési ág és minőségi osztály	Terület (m <sup>2</sup> )	AK (átlag)	AK (kivonandó terület)	Szorzó (forint)	Földvédelmi járulék (forint)
Göd 0211	szántó 8	640271	13,99	224.09	4 000	896 360
<b>Összesen:</b>						<b>896 360</b>

A termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevétellel érintett termőföld aranykorona értékének és a Tfv. 1. mellékletében szereplő táblázat szerinti szorzatának megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni, de legalább 20.000 forintot.

A határozat a Tfv. 5., 7., 9-13., 18-19., 21-22., 43. §-aiban, továbbá a törvény 1. számú mellékletében, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 23., 27.-28. §-aiban, és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 55., 68., 81., 112., 116. §-aiban foglalt rendelkezéseken alapul.

Az eljárás lefolytatásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj mértékét a 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet 2-3. § szabályozza.

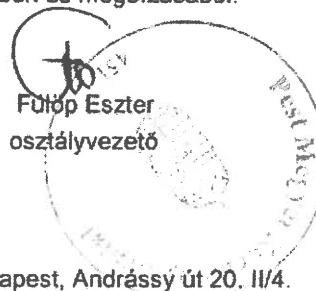
A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. törvény 62. § h) pontja alapozza meg. A bírósági jogorvoslati eljárás illetékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.

A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.

Hatáskörömet és illetékességemet a Tfv. 7. § (1) bekezdése és a földhivatalok, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja és 37. § (1) bekezdése határozza meg.

Dunakeszi, 2022. január 24.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:



**A döntést kapja:**

- |                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| 1. PIAVE SOLAR Kft.    | 1061 Budapest, Andrásy út 20. II/4. |
| 2. Merész Sándor Gábor | 2161 Csomád, Szent István u. 1.     |
| 3. ELMŰ Hálózati Kft.  | 1132 Budapest, Váci út 72-74.       |

**A véglegessé válása után kapja:**

- |                                                                                                                                                                               |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. ELMŰ Hálózati Kft.                                                                                                                                                         | 1132 Budapest, Váci út 72-74.   |
| 2. Merész Sándor Gábor                                                                                                                                                        | 2161 Csomád, Szent István u. 1. |
| 3. Göd Város Önkormányzata                                                                                                                                                    | 2131 Göd, Pesti út 81.          |
| 4. Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (Hivatkozási szám: PE/TV/00086-2/2022) (e-mailben) |                                 |
| 5. Irattár                                                                                                                                                                    | helyben                         |