

NAGYVENYIM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK

M Ó D O S Í T Á S A

NAPELEMES KISERŐMŰVEK
TERVEZETT TELEPÍTÉSE
TERÜLETÉN

**A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § szerinti
véleményezési dokumentáció**

2025. szeptember

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

NAGYVENYIM
TELEPÜLÉSSZERKEZÉSI ESZKÖZEINEK
M Ó D O S Í T Á S A
NAPELEMES KISERŐMŰVEK TERVEZETT TELEPÍTÉSE
TERÜLETÉN

2025. szeptember

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

M e g r e n d e l ő :	Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzata 2421 Nagyvenyim, Fő u. 43.
T e r v e z ő :	TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. Budapest, 1121 Kakukkegyi út 9. Tel: 0620-244-8492 e-mail: tervezes@tt1.hu
Településtervező:	Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641 okl. építészmérnök

Tartalom

Jóváhagyandó munkarész

Településszerkezeti terv módosítása

határozattervezet

1. melléklet: a településszerkezeti terv módosításának leírása
2. melléklet: módosított településszerkezeti tervlap
3. melléklet: Nagyvenyim Településszerkezeti Terve módosítása és a területrendezési tervek összhangjának igazolását

Helyi építési szabályzat módosító rendelet
Szabályozási terv módosítása, tervlapok

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javalat

önálló tartalomjegyzék szerint

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG
településrendezési eszközeinek módosítása
NAPELEMES KISERŐMŰVEK TERVEZETT TELEPÍTÉSE TERÜLETÉN

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. augusztus

HATÁROZATI JAVASLAT

**Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
..../..... (.....) határozata a településrendezési eszközök módosításáról**

Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 129/2005. (XII. 13.) határozatával elfogadott Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja:

A határozat 1. számú melléklete szerint elfogadja a településszerkezeti terv módosításának leírását.

A határozat 2. számú melléklete szerint elfogadja a módosított a településszerkezeti tervlapot.

A határozat 3. melléklete szerint elfogadja a Nagyvenyim településszerkezeti terve módosítása és a területrendezési tervek összhangjának igazolása című dokumentumot.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településszerkezeti Tervének módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE

2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

1. melléklet a Nagyvenyim Nagyközség képviselő-testülete .../....(..) önkormányzati határozatához

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK módosítása

LEÍRÁS

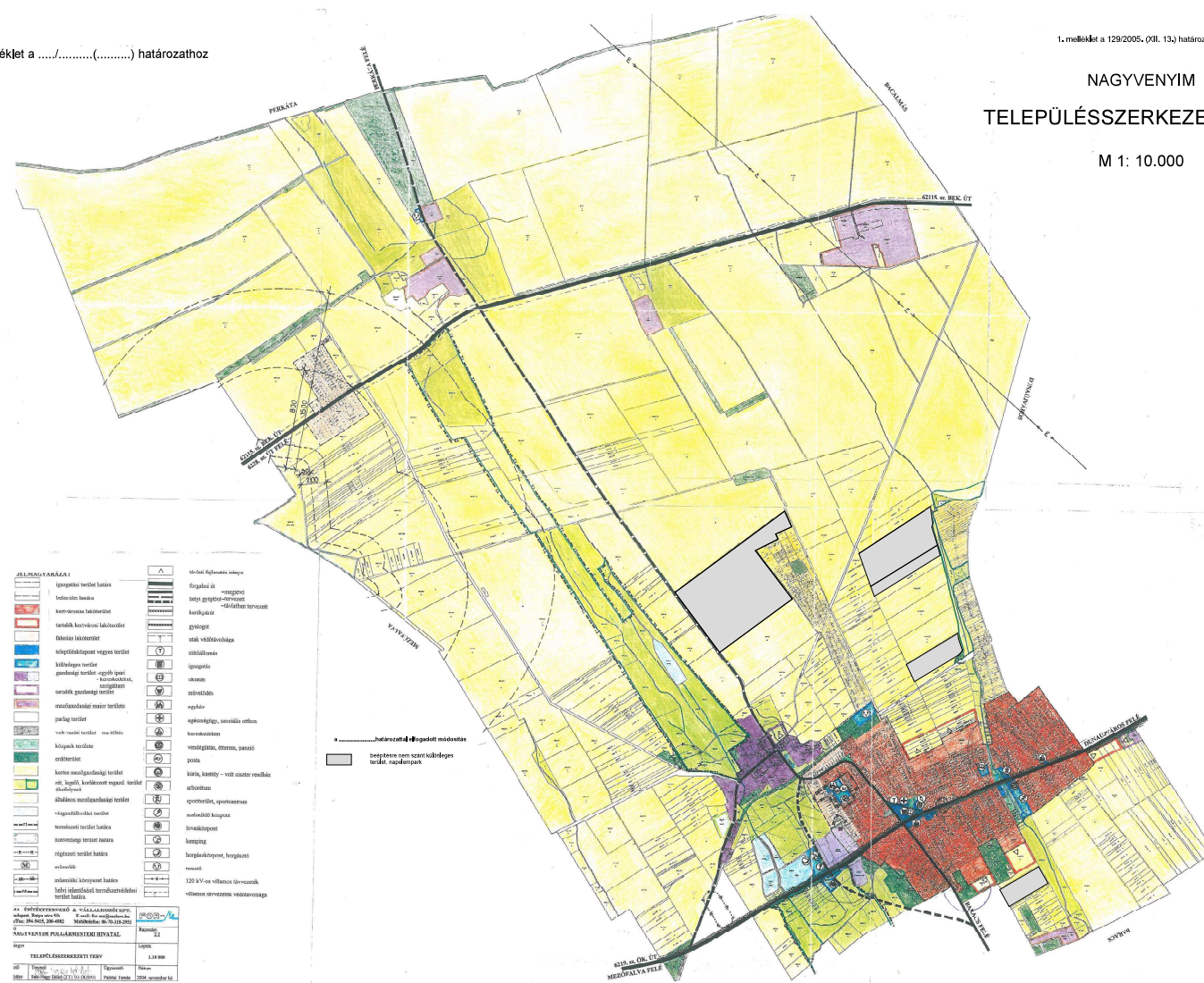
A településszerkezeti terv változtatásának területei Nagyvenyim 016/16, 094/6, a 0194/27, 0194/28 és a 0194/33 helyrajzi számú telkei.



változás előtti területfelhasználás	változás utáni területfelhasználás	terület
általános mezőgazdasági	beépítésre nem szánt különleges, napelempark terület	913.122 m ² / 91,3122 Ha

1. melléklet a 129/2005. (XII. 13.) határozathoz

M 1: 10.000



NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településszerkezeti Tervének módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE

2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

3. melléklet Nagyvenyim Nagyközség Képviselő-testületehatározatához

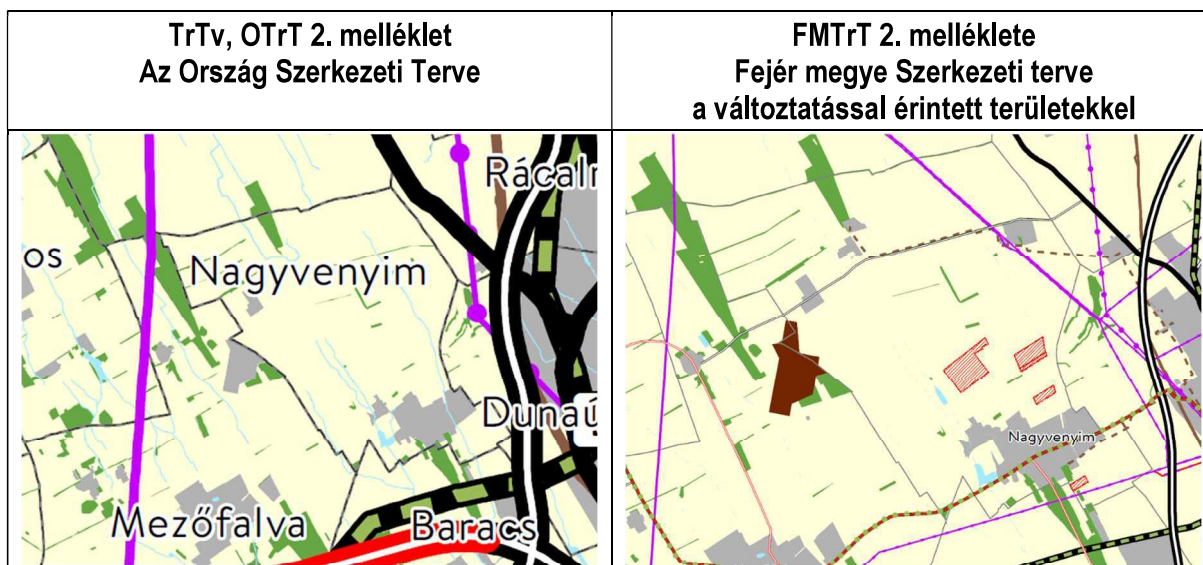
NAGYVENYIM TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE MÓDOSÍTÁSA ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

Nagyvenyim településrendezési eszközeinek összhangját a területrendezési tervekkel az alábbi jogszabályok alapján igazoljuk.

- 1. TrTv.:** Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- 2. A Miniszteri rendelet:** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- 3. Az FmTrT:** Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 2/2020. (II. 28.) a 2023. évben módosított önkormányzati rendelete,

1. Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása

Az Ország Szerkezeti Terve (a továbbiakban TrTv) a Trtv. 2. melléklete, Fejér megye Szerkezeti Terve a FmTrT 2. melléklete. Az TrTv térszerkezetére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében (továbbiakban a megfelelés igazolásnál: TSZT módosítás) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a FmTrT Szerkezeti Tervének való megfelelés kerül igazolásra.



Az egyes térségek területe az FmTrT Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 44/2020. (II. 27) határozatával jóváhagyott függeléke szerint

térségi területfelhasználási kategória	Erdőgazdálkodási térség	Mezőgazdasági térség	Sajátos területfelhasználású térség	Települési térség	Vízgazdálkodási térség	Közigazgatási terület
FmTrT szerinti területe Nagyvenyim közigazgatási területén (Ha)	111,86	3841,11	16,57	378,80	18,03	4366,37

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településszerkezeti Tervének módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE

2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

1.1. A TÉRSÉGEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK

A változtatással érintett területek mindegyike a mezőgazdasági térségben fekszik. A településrendezési terv változtatásának megfelelőségét a mezőgazdasági térségre igazoljuk.

Nagyvenyim mezőgazdasági térségének nem mezőgazdasági területfelhasználású területei:

terület-felhasználás	hatályos terv szerint				változtatás	összesen
	erdő	mezőgazdasági üzemi és Gksz	tartalék-területek	közüti közlekedési terület	napelempark	
terület (m2)	84.276	149.516	132.473	229.597	913.122	1.508.985
	595.863					

Az FMTrT 4. § (2) bekezdés szerint a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) állapítja meg.

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények TrTv 11. §	Megfelelőség igazolása
Mezőgazdálkodási térség területe a FMTrT-ben: 3841,11 Ha	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;	Nagyvenyim hatályos településszerkezeti terve szerint mezőgazdasági térségben nem mezőgazdasági terület: 595.863 m2, 59,5863 Ha Tervezett beépítésre nem szánt különleges területek (napelempark): 913.122 m2, 91,3122 Ha Nem mezőgazdasági terület a mezőgazdasági térségben összesen 150,8985Ha a mezőgazdasági térség 3,93 %-a , <25 %, megfelel. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. Megfelel.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településszerkezeti Tervének módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE

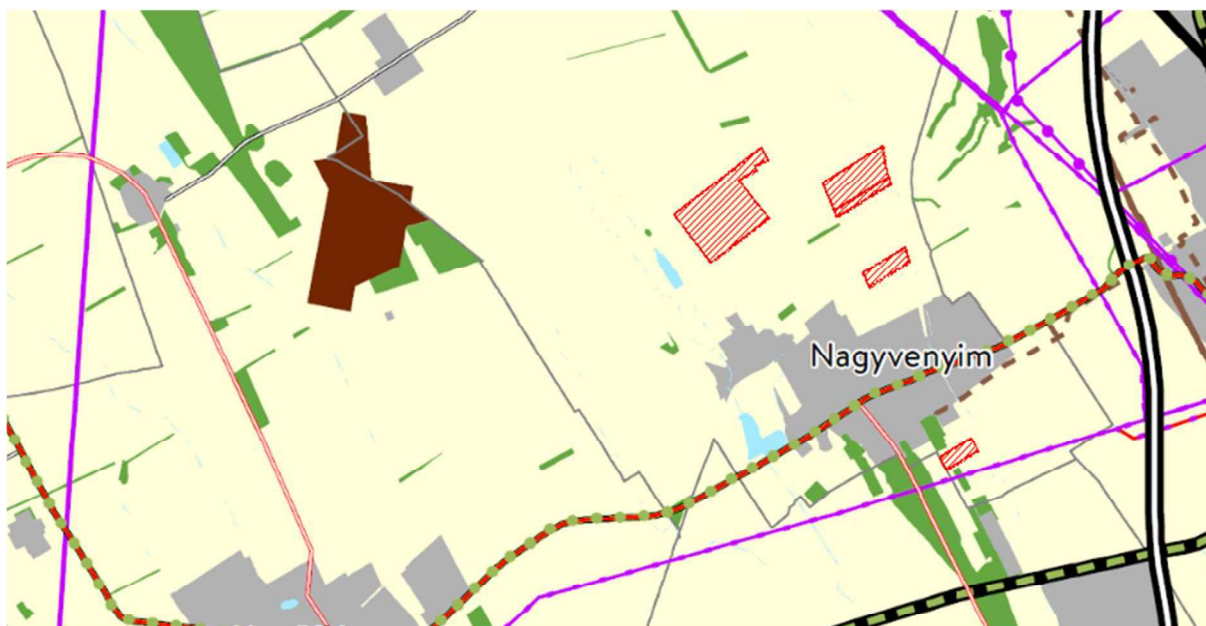
2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



1.2. INFRASTRUKTÚRA

A TrTv. 2. mellékletén és a Fejér vármegyei térszerkezeti terven jelölt infrastruktúra-elemek nem érintik a településszerkezeti módosítás területeit.



Fejér megye térszerkezeti tervén az 5 MW-nál kisebb teljesítményű erőművek nincsenek jelölve, így a tervezett erőművek vonatkozásában az összhang biztosított.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településszerkezeti Tervének módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE

2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

2. Térségi övezetek követelményeinek való megfelelés igazolása

Az TrTv 22. § (1) bekezdése szerint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.

Az FMTrT 6. § (4) bekezdése szerint az országos és a megyei övezetekre vonatkozó szabályokat - a 7-15. §-okban foglaltakon túl - az Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg.

A 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet 1.1. melléklet (Fejér megye területéhez tartozó települések felsorolásáról és övezeti érintettségéről) alapján

	érintett/vizsgált övezetek	lehatárolás	Nagyvenyim érintettsége
országos övezetek	országos ökológiai hálózat 1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	TrTv 3/1. melléklet FmTrT 3. m.	igen
	4. kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	TrTv 3/2. melléklet FmTrT 4. m.	igen
	5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	miniszteri rendet 1. m. FmTrT 4. m.	igen
	6. erdők övezete	TrTv 3/3. melléklet FmTrT 5. m.	igen
	7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	miniszteri rendelet 2. m. FmTrT 5. m.	igen
	8. tájképvédelmi terület övezete	miniszteri rendelet 3. m. FmTrT 6. m	nem
	9. világörökségi és világörökségi várományos terület	TrTv 3/4. melléklet FmTrT 7. m	nem
	10. vízminőség-védelmi terület övezete	miniszteri rendelet 4. m. FmTrT 8. m	igen
	11. a nagyvízi meder övezete	miniszteri rendelet 5. m. FmTrT 9. m	nem
	12. VTT-tározók övezete	miniszteri rendelet 6. m.	nem
	13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	TrTv 3/5. melléklet FmTrT 10. m.	igen (település-szintű lehatárolás)

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településszerkezeti Tervének módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE

2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

megyei övezetek FmTt 11-20. melléklete	Ásványi nyersanyagvagyon-terület által érintett települések	11. melléklet	nem (település-szintű lehatárolás)
	Rendszeresen belvízjárta terület övezet	12. melléklet	nem
	Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	13. melléklet:	igen (település-szintű lehatárolás)
	Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	14. melléklet	nem
	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések	15. melléklet	nem
	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	16. melléklet:	igen (település-szintű lehatárolás)
	Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	17. melléklet	nem
	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések	18. melléklet:	nem
	Majorsági térség övezete által érintett települések	19. melléklet:	nem
	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	20. melléklet	nem

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

ÖVEZET: országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A módosuló területek az ökológiai hálózatot NEM érintik.

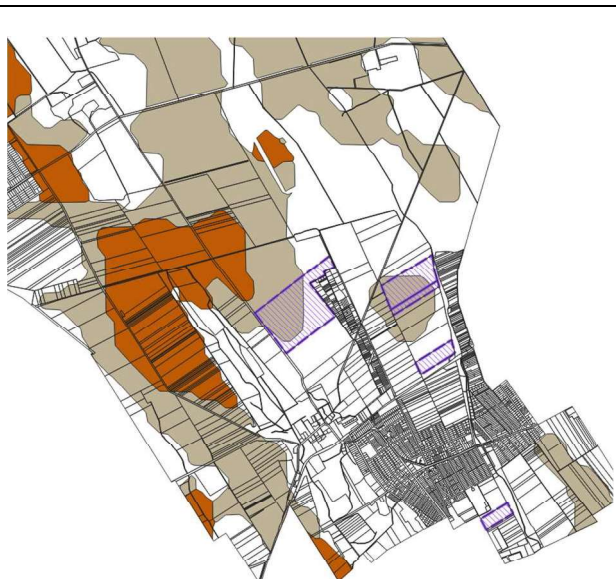
ÖVEZET: kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A módosuló területek közül kettő a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét érinti.

Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 2. § (1) bekezdés: „A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.”

Az érintett területek korábban szántóterületek voltak, azonban a napelempark létesítése érdekében a Földhivatal a más célú hasznosítást a 094/6, 0194/33, 0194/28 telkek vonatkozásában engedélyezte.

A beépítésre nem szánt terület kijelölése nem ellentétes a követelménnyel.



NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településszerkezeti Tervének módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

TSZT MÓDOSÍTÁS, HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE

2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

ÖVEZET: erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

A módosuló területek az erdők övezetét és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét NEM érintik

ÖVEZET: vízminőség-védelmi terület övezete

Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 5. §, FMTrT 7. §

A módosuló területek vízminőségvédelmi terület övezetét NEM érintik

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

ÖVEZET: Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések, településszintű lehatárolás

Vonatkozó követelmény: FMTrT 10. §

A településrendezési eszközök egyeztetése az E-TÉR-ben történik.

Az infrastruktúra nem változik, a tervezett napelemparkok nem közmű jelleggel állítják elő az energiát.

Követelmények: FmTrT 10.§

(1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településterveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.

(2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településterv kidolgozása javasolt.

(3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:

a) a közlekedési hálózat elemeit,

b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,

c) a kereskedelmi-gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,

d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,

e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.

Az övezetbe tartozó települések: Nagyvenyim, Dunaújváros, Rácalmás, Kulcs, Baracs, Kisapostag.

A településrendezési eszközök egyeztetése az E-TÉR-ben történik, a vármegyei Önkormányzat és a szomszédos települések lehetőséget kapnak a véleménynyilvánításra. A nem szomszédos települések szempontjából a tervezett változtatások nem relevánsak.

A tervezett napelemparkok szigetszerű működtetését tervezik, a vonzáskörzet településeire nincsenek hatással.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG
településrendezési eszközeinek módosítása
NAPELEMES KISERŐMŰVEK TERVEZETT TELEPÍTÉSE TERÜLETÉN

RENDELETTERVEZET

2025. szeptember

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-
TESTÜLETÉNEK .../.... (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

**Nagyvenyim Építési Szabályzatáról (NÉSZ) szóló 9/2006. (VII.01.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének célja, hogy új helyi építési szabályok elrendelésével úgy módosítsa a Nagyvenyim Építési Szabályzatát, hogy a fenntarthatóságot szem előtt tartva és a tájvédelem szempontjaira is tekintettel megújuló energiát felhasználó erőművek telepítését tegye lehetővé az erre a célra kijelölt beépítésre nem szánt területen.

[2] Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §-ban meghatározott partnerek és szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Nagyvenyim Építési Szabályzatáról (NÉSZ) című 9/2006. (VII. 1.) önkormányzati rendelet „BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES ÖVEZETEK” alcíme a következő 13/B. §-sal egészül ki:

„13/B. §

(1) A beépítésre nem szánt különleges, napelemes erőművek övezet jele KkN.

(2) A KkN jelű övezetben napelemes kiserőmű építményei és egyéb, a megújuló fotovoltaiikus energiaforrás hasznosítását célzó építmény, – ideértve az energiatárolót is –, helyezhetők el.

(3) A KkN övezetben

a) a telek legnagyobb megengedett beépítettsége 5 %,

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

RENDELETTERVEZET

2025. SZEPTEMBER

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

b) a legnagyobb megengedett építménymagasság 5 m.

(4) A KkN övezetben a 21. § (1) bekezdése szerinti fásítás során

- a) minden egyes fa kiváltható 4 db magasra növő őshonos cserje telepítésével,
- b) a fásítás a bejáratok telekhatárra merőleges sávjában, 15 m szélességben megszakad.

(5) A KkN övezetben a közterületi határon, és az attól számított 7 m-es sávban kerítés nem helyezhető el.”

2. §

A Nagyvenyim Építési Szabályzatáról (NÉSZ) című 9/2006. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. §

(1) A jelen rendelet szerves részét képezik a következő mellékletek:

- a) Külterület szabályozás (M=1:10.000) 1. melléklet
- b) Belterület szabályozás (M=1:2000) 2. melléklet
- c) Mélykút szabályozási terve (M=1:2000) 3. melléklet
- d) Szedres-pusztai szabályozási terve (M=1:2000) 4. melléklet
- e) Műemlékileg védett épület és műemléki környezete hrsz. szerint 5. melléklet
- f) Régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok, a belterületen és beépítésre szánt területen lévő ingatlanok felsorolása hrsz. szerint 6. melléklet
- g) Az önkormányzati elővásárlással jelölt ingatlanok felsorolása 7. melléklet
- h) Övezeti besorolás, telekalakítás összefoglaló táblázata 8. melléklet

(2) A szabályozási tervlapokat módosító szabályozási tervek:

- a) a KVVJ művek tömbjének Szabályozási Terve (m=1:2000) 2.1. melléklet
- b) Hatház és környéke Szabályozási terv 2.2. melléklet
- c) a Bernátkúti ér környéke Szabályozási Terv (m=1:2000) 2.3. melléklet
- d) a Mezőfalvi út déli oldala Szabályozási Terv (m=1:2000) 2.4. melléklet
- e) a Rózsa utca környéke Szabályozási Terv (m=1:2000) 2.5. melléklet
- f) belterület és horgásztavak közötti mezőgazdasági területek Szabályozási Terve (m=1:2000) 1.1. melléklet
- g) a Mezőfalvi út északi oldala Szabályozási Terv (m=1:2000) 2.6. melléklet
- h) a Szabályozási Terv módosítása a központi belterülettől északra tervezett napelemparkok és környezetük területén (m=1:10000) 9. melléklet
- i) a Szabályozási Terv módosítása a központi belterülettől délre tervezett napelemparkok és környezetük területén (m=1:10000) 10. melléklet”

3. §

(1) A Nagyvenyim Építési Szabályzatáról (NÉSZ) című 9/2006. (VII. 1.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

(2) A Nagyvenyim Építési Szabályzatáról (NÉSZ) című 9/2006. (VII. 1.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 9. melléklettel egészül ki.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

RENDELETTERVEZET

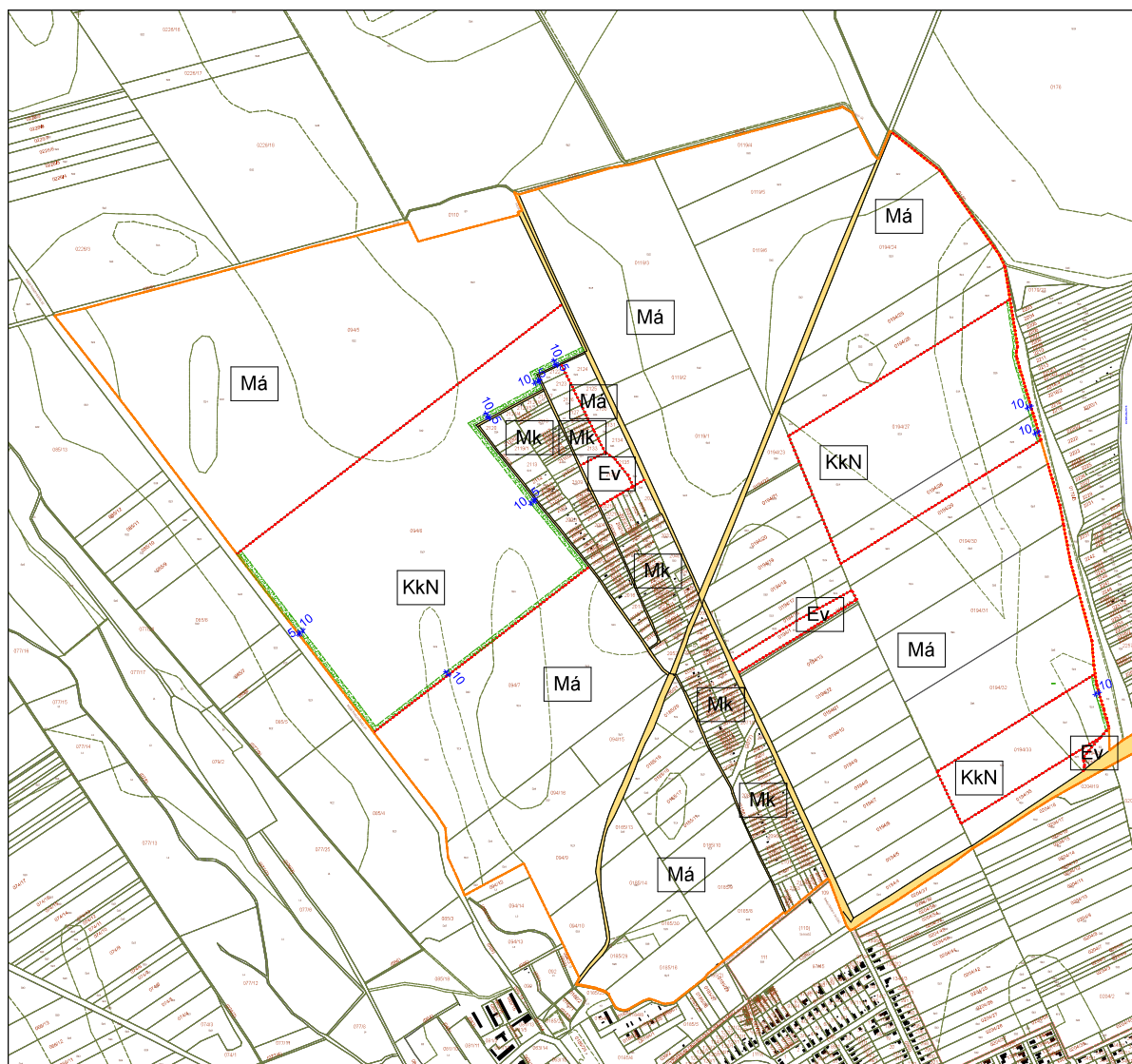
2025. SZEPTEMBER

A 419/2021. (VII. 15.) 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

(3) A Nagyvenyim Építési Szabályzatáról (NÉSZ) című 9/2006. (VII. 1.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 10. melléklettel egészül ki.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.



1. melléklet arendeletéhez

9. melléklet a 9/2006. (VII. 1.) ök. rendelethez

NAGYVENYIM SZABÁLYOZÁSI TERVE módosítása

A KÖZPONTI BELTERÜLETTŐL
ÉSZAKRA
TERVEZETT NAPELEMPARKOK
ÉS KÖRNYEZETÜK TERÜLETÉN

m 1: 10,000

— a módosítás területi hatálya

kötelező szabályozási elemek

- övezethatár
- Má övezeti jel
- közterület
- telek kötelezően fásítandó része

Megrendelő: **Nagyvenyim Önkormányzata**
2421 Nagyvenyim, Fő utca 43.

Tervező: **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.**
1121 Budapest, Kakukhegyi út 9.
e-mail: tervezes@tt1.hu

településrendezés:
Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641



2. melléklet arendeletéhez

10. melléklet a 9/2006. (VII. 1.) ök. rendelethez

NAGYVENYIM SZABÁLYOZÁSI TERVE módosítása

A KÖZPONTI BELTERÜLETTŐL DÉLRE TERVEZETT NAPELEMPARKOK ÉS KÖRNYEZETÜK TERÜLETÉN

m 1: 10.000

----- a módosítás területi hatálya

kötelező szabályozási elemek

..... övezethatár

KkN övezeti jel

 telek kötelezően fásítandó része

Megrendelő:

Nagyvenyim Önkormányzata
2421 Nagyvenyim, Fő utca 43.

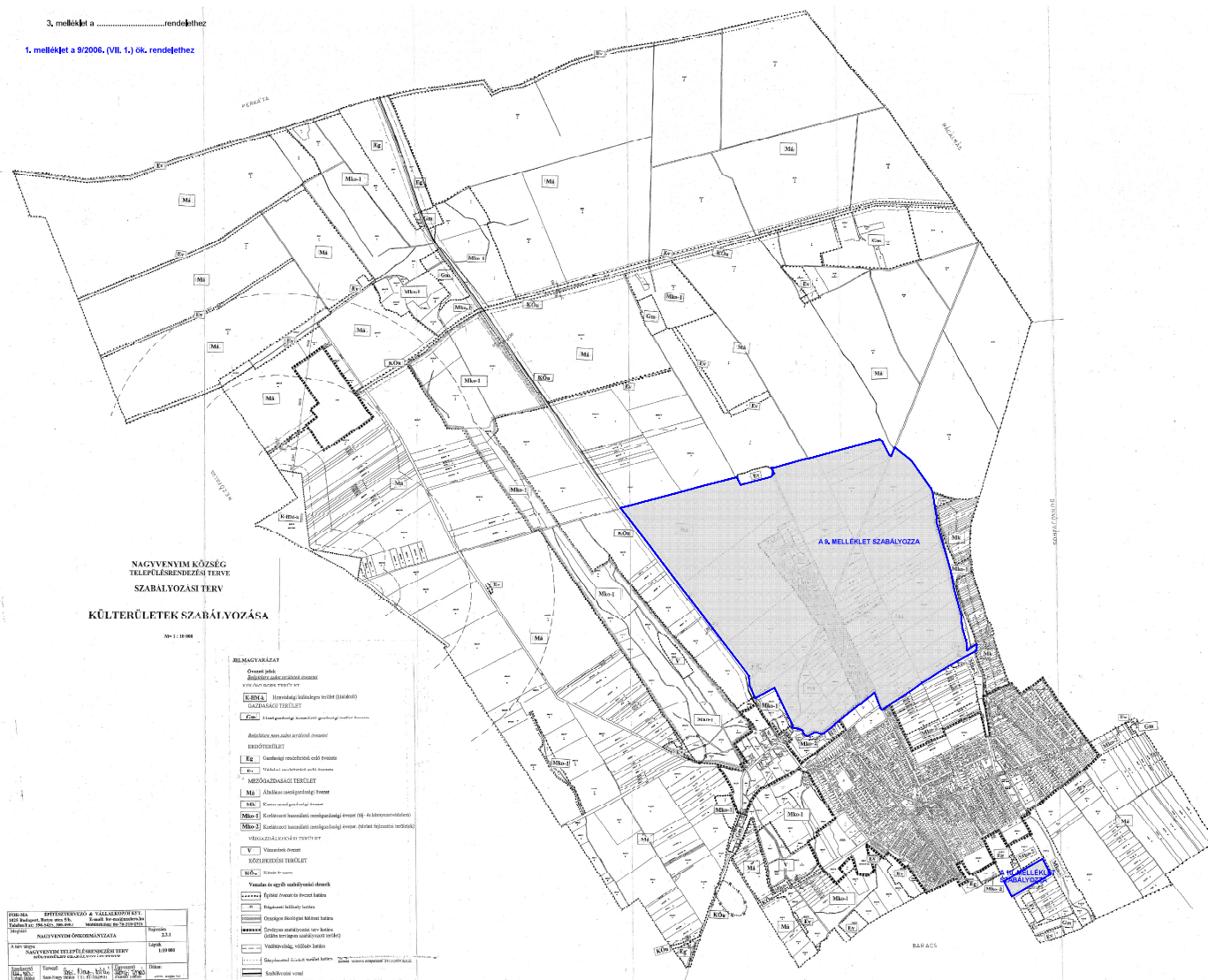
Tervező:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
e-mail: tervezes@tt1.hu

településrendezés:

Nemesánszky Ildikó TT/1 01-1641

1. melléklet a 9/2006. (VII. 1.) ök. rendelethez



NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
NAPELEMES KISERŐMŰVEK TERVEZETT TELEPÍTÉSE
TERÜLETÉN
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Tartalom

Előzmények	2
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	3
1. Településhálózati összefüggések, a változtatással érintett területek elhelyezkedése	3
2. Területrendezési követelmények	3
2.1. A változtatással érintett területek a térszerkezeti terveken	4
2.2. Térségi övezetek érintettsége	5
3. Hatályos településrendezési eszközök	10
4. Táji és természeti adottságok	14
4.1. Művelési ágak	14
4.2. Erdők	15
4.5. Külterületi úthálózat	15
5. Épített és régészeti örökség érintettsége	16
II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	16
6. A fejlesztések rövid ismertetése	16
7. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció	17
8. A Településszerkezeti terv módosításával szemben támasztott területrendezési követelményeknek való megfelelés	19

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Előzmények

Az Elektron Holding Zrt. megkereste Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzatát annak érdekében, hogy a település külterületén több napelemparkot, azaz napelemes kiserőművet telepíthessenek. A tervezett fejlesztések akkor valósulhatnak meg, ha a településrendezési eszközök módosulnak. A módosítással érintett telkeken **összesen 7 napelemes kiserőművet** terveznek elhelyezni, **ezek egyikének teljesítménye sem éri el az 5000 kW-ot.**

Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a **11/2024. (IX. 24.) határozatával** döntött a tárgyi településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos tervezés elindításáról.

A változás a Nagyvenyim **016/16, 094/6, a 0194/27, 0194/28 és a 0194/33** helyrajzi számú telkeire terjed ki.



Nagyvenyim Településszerkezeti tervét a **129/2005.(XII.13.)** határozattal fogadták el. A változtatási szándékkal érintett területek (telkek) általános mezőgazdasági terület-felhasználásúak. A tervezett változtatás szerint a területfelhasználás beépítésre nem szánt különleges, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területre változik.

A Helyi Építési Szabályzat (NÉSZ), Nagyvenyim Építési Szabályzatáról szóló **9/2006. (VII.01.)** önkormányzati rendelet, ezért a 2012. 08. 06-án hatályos OTÉK-ot kell alkalmazni. A Szabályozási Terv, ennek a külterületi szelvénye módosítása szerint az általános mezőgazdasági övezet beépítésre nem szánt különleges övezetre változik. A telek megengedett legnagyobb beépíthetősége 3 %-ról 5 %-ra nő úgy, hogy épületek 2 %-os beépíthetőséggel helyezhetők el a 2012. 08. 06-án hatályos OTÉK-nak megfelelően.

Az Önkormányzat a környezeti vizsgálat szükségességéről megkérdezte a az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti államigazgatási szervek véleményét. A településrendezési eszközök módosításának környezeti vizsgálatát egyik megkeresett államigazgatási szerv sem tartotta szükségesnek, ezért a Képviselő-testület a 104/2025. (VIII. 4.) határozatában úgy döntött, hogy azt nem készítteti el.

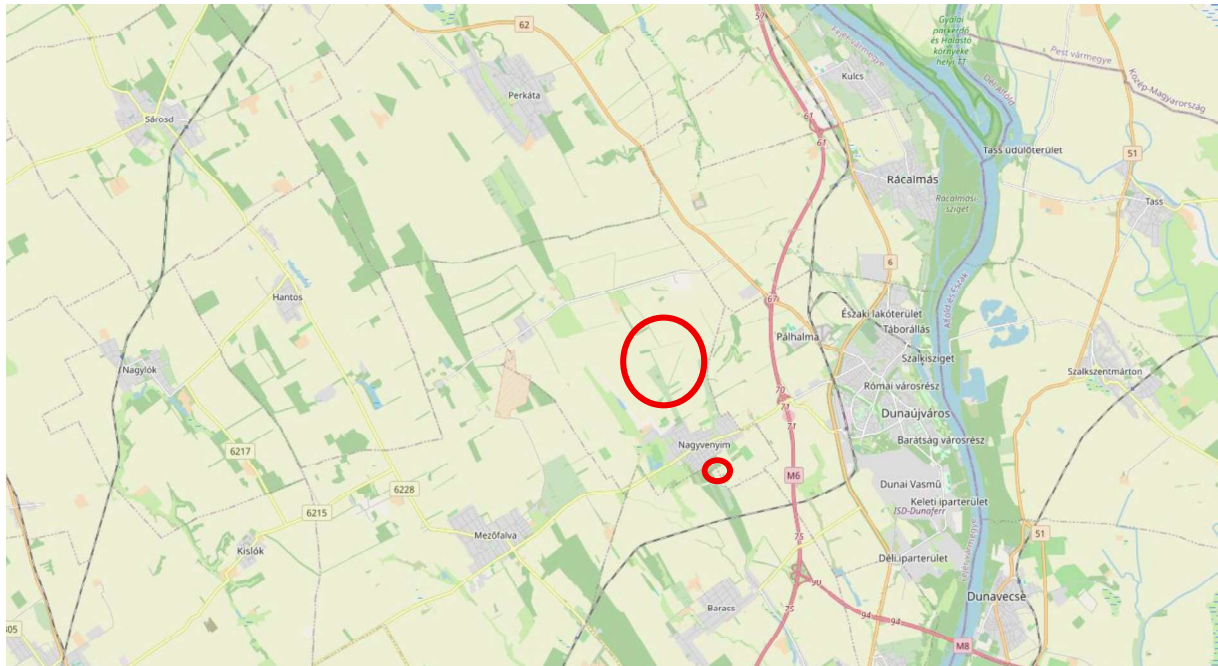
NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Településhálózati összefüggések, a változtatással érintett területek elhelyezkedése

Nagyvenyimmel szomszédos települések: Dunaújváros, Baracs, Mezőfalva Perkáta, Rácalmás.



A belterületet a 6219. j. út szeli át, míg tőle északra a 62115. j. út fűzi fel a Nagyvenyimhez tartozó Bernátkút és Mélykút településrészeket.

A szomszédos településekkel az országos úthálózat csak Dunaújvárossal és Mezőfalvával köti össze közvetlenül a település központi belterületét. Települési út, a Földvári utca vezet Baracsra. Perkátával és Rácalmással a belterületnek nincs kiépített közvetlen közúti kapcsolata, földutak érik el a két település külterületét.

Nagyvenyim szerkezetének sajátos eleme a településközponti belterületét északi irányból körbeölelő töltés, amelyen korábban a környék gazdaságait fölfűző un. lóré kisnyomtávú vasút sínparjának adott helyet. A vasutat mostanra felszámolták, a síneket felszedték.

A tervezett kiserőművek közül 6 a belterületől északra, a 62115. j. úttól délre, a Perkáta felé vezető földút és a Bernátkúti ér által határolt területen fog megvalósulni a tervek szerint, míg a 7. a Fő úttól délre, a 016/16 hrsz telken a baracsi határ és a Bernátkúti ér között fekszik.

2. Területrendezési követelmények

Nagyvenyim településrendezési eszközeinek összhangját a területrendezési tervekkel az alábbi jogszabályok alapján kell igazolni.

1. TrTv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT)

2. A Miniszeri rendelet: a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

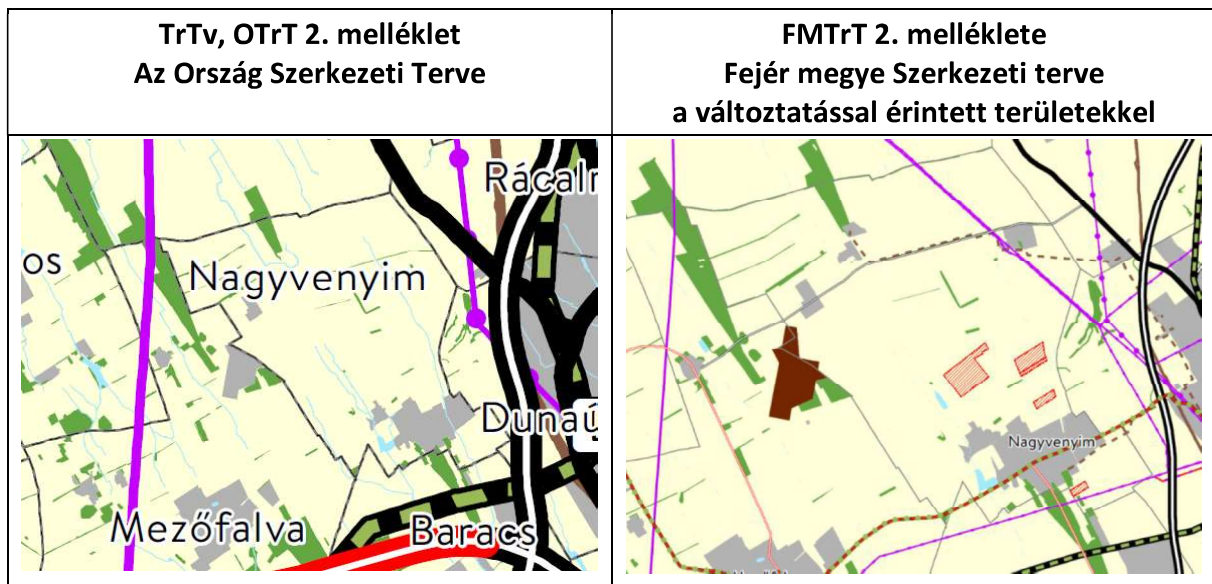
Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

3. Az FmTrT: Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 2/2020. (II. 28.) a 2023. évben módosított önkormányzati rendelete,

2.1. A változtatással érintett területek a térszerkezeti terveken

Az Ország Szerkezeti Terve (a továbbiakban TrTv) a Trtv. 2. melléklete, Fejér megye Szerkezeti Terve a FmTrT 2. melléklete. Az TrTv térszerkezetére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében (továbbiakban a megfelelőség igazolásnál: TSZT módosítás) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbieken ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a FmTrT Szerkezeti Tervének való megfelelés kerül értékelésre.



Az egyes térségek területe az FmTrT Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 44/2020. (II. 27) határozatával jóváhagyott függeléke szerint:

térségi területfelhasználási kategória	Erdőgazdálkodási térség	Mezőgazdasági térség	Sajátos területfelhasználású térség	Települési térség	Vízgazdálkodási térség	Közigazgatási terület
FmTrT szerinti területe Nagyvenyim közigazgatási területén (Ha)	111,86	3841,11	16,57	378,80	18,03	4366,37

A TrTv. 2. mellékletén és a Fejér vármegyei terven jelölt infrastruktúra-elemek nem érintik a településszerkezeti módosítás területeit.

A változtatással érintett területek mindegyike a mezőgazdasági térségben fekszik.

Az FmTrT 4. § (2) bekezdés szerint a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről szóló 2018. évi CXIII. törvény (a továbbiakban Trtv.) állapítja meg. A TrTv 11. § b) bekezdése szerint a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki. Nagyvenyim esetében a mezőgazdálkodási térség területe a FMTrT-ben: **3841,11 Ha, ennek 25 %, 960,278 Ha lehet nem mezőgazdasági terület a településszerkezeti tervben, azzal, hogy nagyvárosias lakó és vegyes terület nem jelölhető ki.**

Nagyvenyim településszerkezeti tervében a nem mezőgazdasági területfelhasználású területek a mezőgazdasági térségben **59,5863 Ha:**

terület- felhasználás	hatályos terv szerint				összesen
	erdő	mezőgazdasági üzemi és Gksz	tartalék	közüti közlekedési	
terület (m2)	84.276	149.516	132.473	229.597	595.863



2.2. Térségi övezetek érintettsége

Az **TrTv 22. § (1) bekezdése** szerint a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a **településrendezési terv készítése során** a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.

Az FMTrT 6. § (4) bekezdése szerint az országos és a megyei övezetekre vonatkozó szabályokat

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- a 7-15. §-okban foglaltakon túl - az Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg.

A 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet 1.1. melléklet (Fejér megye területéhez tartozó települések felsorolásáról és övezeti érintettségéről) alapján Nagyvenyim érintettsége

	érintett/vizsgált övezetek	lehatárolás	Nagyvenyim érintettsége
országos övezetek	országos ökológiai hálózat 1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	TrTv 3/1. melléklet FmTrT 3. m.	igen
	4. kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	TrTv 3/2. melléklet FmTrT 4. m.	igen
	5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	miniszteri rendet 1. m. FmTrT 4. m.	igen
	6. erdők övezete	TrTv 3/3. melléklet FmTrT 5. m.	igen
	7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	miniszteri rendelet 2. m. FmTrT 5. m.	igen
	8. tájképvédelmi terület övezete	miniszteri rendelet 3. m. FmTrT 6. m	nem
	9. világörökségi és világörökségi várományos terület	TrTv 3/4. melléklet FmTrT 7. m	nem
	10. vízminőség-védelmi terület övezete	miniszteri rendelet 4. m. FmTrT 8. m	igen
	11. a nagyvízi meder övezete	miniszteri rendelet 5. m. FmTrT 9. m	nem
	12. VTT-tározók övezete	miniszteri rendelet 6. m.	nem
	13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	TrTv 3/5. melléklet FmTrT 10. m.	igen (település- szintű lehatárolás)

	érintett/vizsgált övezetek	lehatárolás FmTrT	Nagyvenyim érintettsége
megyei övezetek	Ásványi nyersanyagvagyon-terület által érintett települések	11. melléklet	nem (település- szintű lehatárolás)
	Rendszeresen belvízjárta terület övezet	12. melléklet	nem

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	13. melléklet:	nem (település-szintű lehatárolás)
Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	14. melléklet	nem
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések	15. melléklet	nem
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	16. melléklet:	igen (település-szintű lehatárolás)
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	17. melléklet	nem
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések	18. melléklet:	nem
Majorsági térség övezete által érintett települések	19. melléklet:	nem
Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	20. melléklet	nem

Vizsgáljuk azon országos és térségi övezetek érintettségét a módosuló területfelhasználású területek vonatkozásában, amelyek a fenti függelék szerint a közigazgatási területet érintik:

- a) FmTrT 3. m. országos ökológiai hálózat
- b) FmTrT 4. m. kiváló termőhelyi adottságú szántóterület és
- c) FmTrT 5. m. erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- d) FmTrT 8. m vízminőség-védelmi terület övezete

A honvédelmi és katonai célú terület nem érinti a változtatások vagy környezetük területét.

Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések övezete az egész települést érinti.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

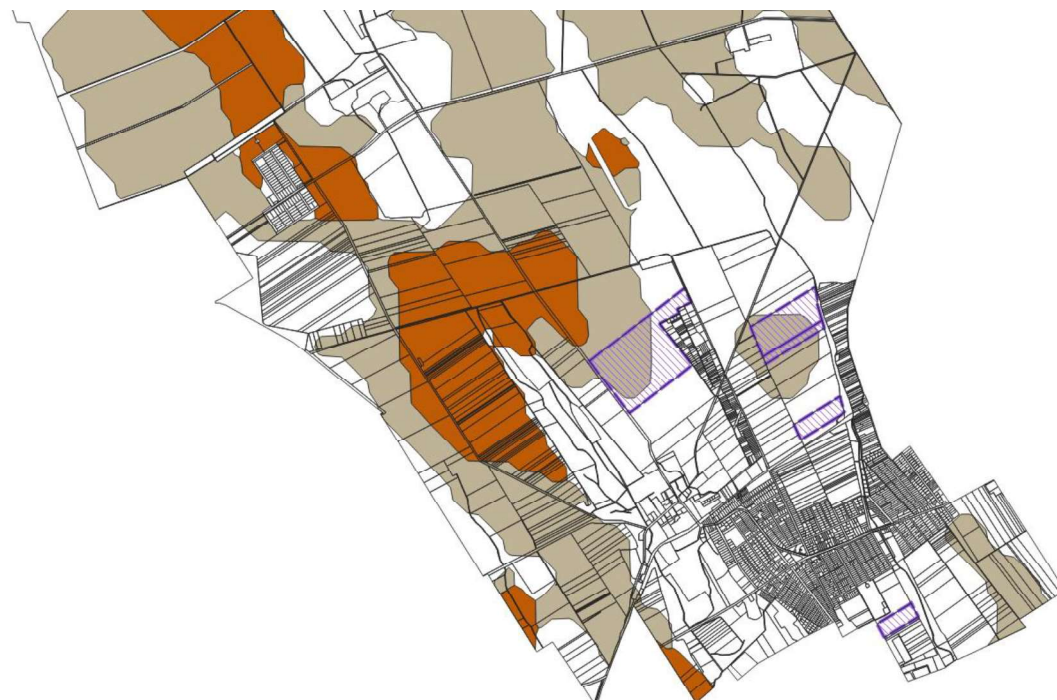
2.2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

a) ÖVEZET: országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



A módosuló területek az ökológiai hálózatot NEM érintik.

b) ÖVEZET: kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete



A módosuló területek közül 2 érinti a jó termőhelyi adottságú szántók övezetét.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

c) ÖVEZET: erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



A módosuló területek az erdők övezetét és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét NEM érintik.

ÖVEZET: vízminőség-védelmi terület övezete



A módosuló területek vízminőségvédelmi terület övezetét NEM érintik.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

ÖVEZET: Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések, településszintű lehatárolás

Az övezetbe Dunaújvároson és Nagyvenyimen kívül Kulcs, Rácalmás, Baracs és Kisapostag tartoznak.

3. Hatályos településrendezési eszközök

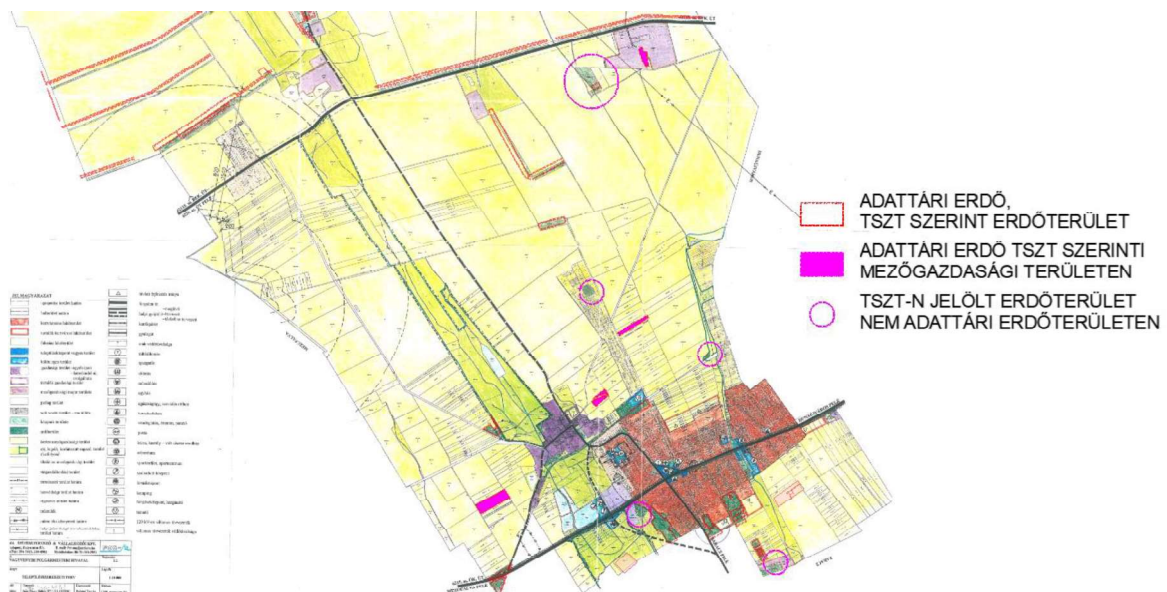
Nagyvenyim Településszerkezeti tervét a **129/2005.(XII.13.)** határozattal fogadták el. A Helyi Építési Szabályzat a Nagyvenyim Építési Szabályzatáról szóló **9/2006. (VII.01.)** önkormányzati rendelet (rövidítve: NÉSZ).

A szabályozási terv több tervlapon került dokumentálásra, ezek a NÉSZ záró rendelkezései között, a 28. § -ban kerültek felsorolásra, az 1. pont szerint a Szabályozási tervlapok az 1-4 mellékletek, a 6. pont a)-g) pontig a szabályozási tervlapokat módosító szabályozási tervlapok. A Külterület szabályozási tervlap az 1. melléklet, M=1:10.000 léptékű.

A településszerkezeti tervlap papír alapú, kézzel színezett, a beszkenelt változat helyenként pontatlan és rosszul olvasható.

A változtatási szándékkal érintett területek (telkek) a településszerkezeti tervlap szerint általános mezőgazdasági területfelhasználásúak, és a szabályozási terven általános mezőgazdasági övezetek.

A településszerkezeti tervlapon a belterülettől északra fekvő településrészen tervezett gyűjtőútként jelölt a belterületet Perkáta belterületével összekötő jelenlegi földút. Az Országos Erdőállomány adattárban nyilvántartott erdők mezőgazdasági területfelhasználásúak.



A szabályozási terv szintén kézzel feldolgozott, monokróm. Csak a változtatással érintett területeket vizsgálva, az övezethatárok jelölése pontatlan, pl. az Mk övezetbe soroltak a zártkerti utak is. Helyenként hiányzik az övezeti jelölés. 50 m széles védőterület jelölt az

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

országos utak és a Perkátára vezető tervezett gyűjtőút mentén, vélhetően az Úttörvény alapján (1988. évi I. tv. **42/A. §** „(1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához...”), a többi út mentén a védőtávolság nincs jelölve.

A helyi építési szabályzatról szóló helyi rendeletet 2006-ban alkotta meg a képviselő-testület, ezért az OTÉK 2012. 08. 06-án hatályos állapotával együtt kell alkalmazni. A helyi építési szabályzatot az **Má** általános, mint a változtatással érintett és szomszédos és az **Mk** kertes, mint a változtatásokkal szomszédos övezetek vonatkozásában vizsgáljuk. A NÉSZ megállapít Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezeteket, ezekben lakóépület nem helyezhető el, egyebekben nem vizsgáljuk, mert a módosítások szempontjából érdektelenek.

Az Má és az Mk övezetek előírásainak összehasonlítása:

	Má általános mezőgazdasági jellemzően szántó művelési ágú területek 12. § (4) bek. 4.1.	Mk kertes mezőgazdasági jellemzően kistelkes, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) 12. § (5) bek.
lakóház építése	a) csak gazdasági épülettel együttesen, legalább 60 000 m ² területű telken, d) telkenként max. 1 lakás	5.1 Lakóépület nem építhető
gazdasági épület	b) legalább 5.000 m ² területű telken	5.2. Telekszélesség az építési helyen: min. 12 m, szükséges legkisebb telekterület, illetve telekrész terület: - kert művelési ág esetén: 1000 m ² - gyümölcsös, szőlő művelési ág esetén: 720m ² .
építési hely, építmények, kerítés elhelyezésének előírásai	h) Épület, a kerítéstől különböző építmény a telekhatártól számított 15m széles sávban nem állhat i) a közterületi határon, és az attól számított 7 m-es	5.4. a beépítési mód: szabadonálló

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

	sávban kerítés nem létesíthető.”	
egyéb	c) Mocsár, nádas, vízállásos területrészek nem építhetők be.	-a 720m ² -t el nem érő területű telken vagy szántó, gyep, erdő művelési ágban építményt elhelyezni nem szabad.
beépítettség, építménymagasság	e) Beépítettség: max. 3%, f) épületek építménymagassága 8 m	5.3 Beépítettség: max. 3%, de maximum egy 90 m ² -es gazdasági épület, (+ földdel borított pince) 90 m ² -nél nagyobb, de max. 300 m ² alapterületű beépítés (max 3 különálló épületben) csak az esetben, ha a telek nagysága min. 1 ha, a művelési ág szőlő vagy gyümölcsös. 5.4 Az övezetekben az építménymagasság min. 3 m, max. 4,5 m.

A táblázatból kiolvasható, hogy a változtatással érintett telkek közvetlen szomszédságában az Má övezetben lakóház, nagyobb, az övezetnek megfelelő rendeltetésű állattartó vagy üzemi épületek is épülhetnek, a telekhatártól számított legkevesebb 15 m távolságban, legfeljebb 8 m-es építménymagassággal.

A műtárgyak magassága nincs korlátozva.

Beültetési kötelezettség

A 21.§ (1) bekezdés szerint a szabályozási terven – kottázással is - jelölt sávban közérdekű környezetalkítás céljából *fásítást* kell megvalósítani. A fásítás *ültetési sűrűsége* legalább 25 m²-enként a természeti és táji adottságoknak megfelelő, legalább közepes lombkoronát növelő 1 fa.”

Magánutak kialakításának szabályai

„23/A § (1) Magánút számára legalább az alábbi szélességű telket kell kialakítani:...

b) beépítésre nem szánt terület megközelítésére 8 m”

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A külterület szabályozási tervének részletei:

-a belterülettől északra



-a belterülettől délre



NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napeleemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

4. Táji és természeti adottságok

4.1. Művelési ágak

A változtatással érintett telkek közül a 094/6, a 0194/27 és a 0194/33 hrsz telkekre a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. a végleges más célú hasznosításra az engedélyt megadta. A tervek szerint a 094/6 hrsz. 2. minőségi osztályú szántóit nem vonják ki a művelésből.



A tervezett napelemparkok környezetében két zártkerti településrész is található. Ezekben vannak szántó művelési águ telkek, telekrészek is, de nagy arányt képviselnek a zártkerti művelés alól kivett telkek is.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

4.2. Erdők

Nagyvenyimen kevés kiterjedt erdő van, ezek a belterülettől délre, a baracsi határhoz közeli részen helyezkednek el. A településszerkezeti terv tervezett módosításai környékén több adattári erdő nem erdőként szerepel, míg vannak erdőterületként jelölt, egyes esetekben erdő művelési ágú beerdősült területek, amelyeket az Országos Erdőállomány Adattárban (OEÁAT) nem tartanak nyilván. Ezeket egyenként vizsgáljuk.

hrsz		TSZT, SZT szerint	OEÁAT szerint	művelési ág	ténylegesen
0185/30		mező-gazdasági	21/A részlet	szántó sz3, sz5, sz6	cseres származék-erdő faanyag-termelő
0194/1		mező-gazdasági SZT szerint véderdő	19/A	Erdő E3	akácos kultúrerdő faanyag-termelő
2136		erdő SZT szerint véderdő	-	Erdő E	zártkerti beerdősült telek
0194/37 és 38		erdő	-	Erdő E3	beerdősült a töltés és a Bernátkúti ér által határolt területen

4.3. Külterületi úthálózat

A külterületi utak közül a zártkerti területet feltáró névvel „ellátott” utak és a régi vasúti töltésen vezetett út önkormányzati tulajdonú közutak. A Perkáta felé vezető, gyűjtőútként tervezett út saját használatú útként nyilvántartott, de önkormányzati tulajdon. Az ipari területtől a szántók között a 62. sz főútig vezetett út magántulajdon.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

5. Épített és régészeti örökség érintettsége

A település egyetlen műemléke a beterületen van.

A módosuló területfelhasználású területeken nincs ismert régészeti lelőhely.



II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6. A fejlesztések rövid ismertetése

Az Electron Holding Zrt. egy integrált energetikai vállalat, amelynek a tevékenysége a projektfejlesztéstől a tervezésen és a kivitelezésen, üzemeltetésen át az energiatermelésig és kereskedelemig terjed. A vállalat portfoliója főleg magyarországi fotovoltaiikus naperőművekből áll, de fejleszt akkumulátoros szabályozói központokat és szélenergia-erőműveket is a Kelet-Európai régióban.

Az Electron Holding Zrt. a változtatással érintett területen időben ütemezve összesen 7 db. napelemes kiserőművet kíván elhelyezni. A naperőművek létesítése nem igényel jelentős talajmegbontást.

A napelemparkok területén több, az élővilágot kímélő megoldást terveznek alkalmazni:

- fejleszthetik a rovarok, méhek, madarak élőhelyét a napelemparkok területén,
- a kerítést 15x15 cm-es áttört hálózattal valósítanák meg, ezáltal biztosítva a kisméretű emlősök zavartalan mozgását,
- nem használnak gyomirtó szereket.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A hét naperőművet az alábbiak szerint helyeznék el:

094/6	2700 kW	1. erőmű Hrsz.: 094/6 Paneltípus: Tongwei TWMND-78HD620 Panelszám: 6120 db Invertertípusok: 9 db Huawei SUN2000-330KTL-H1 DC: 3794,4 kWp AC: 2700 kW
094/6	4975 kW	2. erőmű Hrsz.: 094/6 Paneltípus: Tongwei TWMND-78HD620 Panelszám: 10422 db Invertertípusok: 16 db Huawei SUN2000-330KTL-H1 1 db Huawei SUN2000-185KTL-H1 DC: 7053,12 kWp AC: 4975 kW
094/6	4975 kW	3. erőmű Hrsz.: 094/6 Paneltípus: Tongwei TWMND-78HD620 Panelszám: 11766 db Invertertípusok: 16 db Huawei SUN2000-330KTL-H1 1 db Huawei SUN2000-185KTL-H1 DC: 7294,92 kWp AC: 4975 kW
0194/27-28	4800 kW	4. erőmű Hrsz.: 0194/27-28 Paneltípus: Tongwei TWMND-78HD620 Panelszám: 11016 db Invertertípusok: 16 db Huawei SUN2000-330KTL-H1 DC: 6829,92 kWp AC: 4800 kW
0194/27	4975 kW	5. erőmű Hrsz.: 0194/27 Paneltípus: Tongwei TWMND-78HD620 Paneltípus: Tongwei TWMND-78HD620 Panelszám: 11208 db Invertertípusok: 16 db Huawei SUN2000-330KTL-H1 1 db Huawei SUN2000-185KTL-H1 DC: 6948,96 kWp AC: 4975 kW
0194/33	3600 kW	6. erőmű Hrsz.: 0194/33 Paneltípus: Tongwei TWMND-78HD620 Panelszám: 7944 db Invertertípusok: 12 db Huawei SUN2000-330KTL-H1 DC: 4925,28 kWp AC: 3600 kW
016/16	2700 kW	7. erőmű Hrsz.: 016/16 Paneltípus: Tongwei TWMND-78HD620 Panelszám: 6048 db Invertertípusok: 9 db Huawei SUN2000-330KTL-H1 DC: 3749,76 kWp AC: 2700 kW

7. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció

A településszerkezeti terv úgy módosul, hogy a napelemparkok területei általános mezőgazdaságból beépítésre nem szánt különleges területekre változnak.

A szabályozási terven a tervezett napelemparkok beépítésre nem szánt különleges övezeteinek jele, mivel a NÉSZ a 2012. augusztus 6. előtti OTÉK-on alapul (a továbbiakban alkalmazandó OTÉK), Kk, a napelemre utaló betűjel N, tehát **KkN**.

Az alkalmazandó OTÉK beépítettségére vonatkozó követelményei:

6.§ (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%, illetőleg

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2025. AUGUSZTUS

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%

kell sorolni.

30/B. § (3) A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

1. melléklete 93. pontja: *Telek beépített területe:* a telken álló, a terepcsatlakozáshoz képest **1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.** **94. Telek legnagyobb beépítettsége:** a telek beépített területének a telek teljes – nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett – területéhez viszonyított megengedett mértéke.

Azaz alkalmazandó OTÉK szerint az építmények (épület és műtárgy) területéből számított beépítettség legfeljebb 5 % lehet (6. §), míg az épületek csak 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el (30/B. §).

A megengedett legnagyobb építménymagasság 5 m (természetesen az alkalmazandó OTÉK szabályai alapján számítva).

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7. § (2) bekezdés a) pont szerint *a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről.*

A fenti szabály alapján a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága előzetesen kérte, hogy a lakott területek felőli telekhatárokon legalább 10 m széles takaró cserjesáv létesüljön magasra növvő őshonos cserjefajok felhasználásával.

A változtatással érintett területek a lakott területektől távol helyezkednek el, de mind a zártkertek közelsége, mind a Bernátkúti ér környezete táji értékeinek megőrzése indokolta teszi a cserjesávokat.

A NÉSZ hatályos tervlapjain a „telek kötelezően fásítandó része” került egyes helyeken jelölésre. Napelempark környezetében az árnyékolás miatt fasor telepítése a nem északi oldalakon nem kívánatos, ezért a KkN övezetben nem tartható a fásításra vonatkozó 21. § (1) bekezdés, miszerint „A szabályozási terven – kottázással is - jelölt sávban közérdekű környezetalakítás céljából *fásítást* kell megvalósítani. A fásítás *ültetési sűrűsége* legalább 25 m²-enként a természeti és táji adottságoknak megfelelő, legalább közepes lombkoronát növelő 1 fa.” A HÉSZ a javaslat szerint úgy szabályoz majd, hogy „a KkN övezetben a 21. § (1) bekezdés szerinti fásítás során minden fa kiváltható 4 db magasra növvő őshonos cserje telepítésével”.

A DINPI álláspontja szerint a napelemtáblák alatt és között gyepek alakítandó ki és tartandó fenn. Napelemparkok területén a gyepek telepítése, gondozása műszaki akadályokba ütközhet, ezért ezt a helyi építési szabályzatban nem célszerű rögzíteni.

A hatályos NÉSZ a változtatással érintett terület mezőgazdasági övezeteire a 12. § (4) bekezdés 4.1. pontjában h) alpontjában az alábbi megállapítást teszi: „épület, a kerítéstől különböző

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

építmény a telekhatártól számított 15m széles sávban nem állhat”, az i) alpontjában „a közterületi határon, és az attól számított 7 m-es sávban kerítés nem létesíthető”. A rendelkezés a külterületi utak sok esetben elégtelen szélessége miatt született, és lehetővé teszi a telkeken belüli fasorok telepítését az utak mentén.

Az Má övezet kerítésekre vonatkozó szabályának a módosítást követően a KkN övezetekben is érvényt kell szerezni.

A szabályozási tervlapon a fásítás (cserjesáv) helyét úgy kell meghatározni, hogy a határoló keskeny (3-5 m) széles közterületek, zártkerti utak mentén a nem lekeríthető 7 m széles sávból 5 m-t a cserjesáv se érintsen.

A NÉSZ-nek rendelkeznie kell arról, hogy a fásítás a bejáratok sávjában, 15 m szélességben megszakítható.

Az alkalmazandó OTÉK a megközelíthetőségre az alábbi szabályokat állapítja meg.

A 33. § szerint épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek megközelíthetősége gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított. A 41. § (1) bekezdése szerint az építményeknek a rendeltetésüknek megfelelő módon megközelíthetőeknek kell lenniük.

8. A Településszerkezeti terv módosításával szemben támasztott területrendezési követelményeknek való megfelelés

A megalapozó vizsgálat alapján a TrTv. 2. mellékletén és a Fejér Megye térszerkezeti terven jelölt infrastruktúra-elemek nem érintik a településszerkezeti módosítás területeit.

Az FmTrt nem tünteti fel az 5 MW-nál kisebb teljesítményű erőműveket, így az összhang e vonatkozásban a módosítás után is biztosított.

A tervezett változtatások a mezőgazdasági térségben vannak.

Az FMTrT 4. § (2) bekezdés szerint a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) állapítja meg.

A TrTv. 11.§ b) bekezdése szerint 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.

Nagyvenyimen a mezőgazdálkodási térség területe a FMTrT-ben: **3841,11 Ha.**

Nagyvenyim mezőgazdasági térségének nem mezőgazdasági területfelhasználású területei:

terület- felhasználás	hatályos terv szerint				változtatás	összesen
	erdő	mezőgazdasági üzemi és Gksz	tartalék- területek	közüti közlekedési terület	napelem- park, kiserőmű	
terület (m2)	84.276	149.516	132.473	229.597	913.122	1.508.985
	595.863					

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

150,8985 Ha a mezőgazdasági térség **3,93 %-a**, <25 %, megfelel.

Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre.



Az ORSZÁGOS ÖVEZETEK közül a módosítás területei a **jó termőhelyi adottságú szántók** övezetét érintik (2 terület).

Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 2. § (1) bekezdés

„A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.”



Az érintett területek termőföldek (szántóterületek), azonban a napelempark létesítése érdekében a Földhivatal a végleges más célú hasznosítást a 094/6, 0194/33, 0194/28 telkek vonatkozásában engedélyezte.

A beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése nem ellentétes a követelménnyel.

NAGYVENYIM NAGYKÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek módosítása napelemes kiserőművek tervezett telepítése területén
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT 2025. AUGUSZTUS
A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A MEGYEI ÖVEZETEK közül Nagyvenyim teljes közigazgatási területét érinti a **Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete** által érintett települések övezet.

Követelmények: FmTrT **10.§**

- (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településterveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.
- (2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településterv kidolgozása javasolt.
- (3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:
 - a) a közlekedési hálózat elemeit,
 - b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,
 - c) a kereskedelmi-gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,
 - d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,
 - e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.

Az övezetbe tartozó települések: Nagyvenyim, Dunaújváros, Rácalmás, Kulcs, Baracs, Kisapostag.

A településrendezési eszközök egyeztetése az E-TÉR-ben történik, a megyei Önkormányzat és a szomszédos települések lehetőséget kapnak a véleménynyilvánításra. A nem szomszédos települések szempontjából a tervezett változtatások nem relevánsak.

A tervezett napelemparkok szigetszerű működtetését tervezik, a vonzáskörzet településeire nincsenek hatással.