

BALINKA

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök módosítása
Partnerségi egyeztetés anyaga
2023. október

BALINKA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

MÓDOSÍTÁSA

Partnerségi egyeztetés anyaga

MEGBÍZÓ



Balinka község Önkormányzata
8055 Balinka Petőfi u. 34.

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-0490, 70/938-3221, 20/913-8575



VÖLGYZUGOLY MŰHELY
2023. október
balinka_mod_231005
VZM 1744/22

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



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



Fóthi Annamária
okl. településmérnök

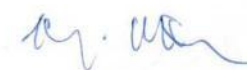


Szeitner- Láng Zsófia
okl. településmérnök



Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01-5282



Munkatárs

Tagyi Virág
Tájrendező és kertépítő mérnök

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....	4
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	7
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	8
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	10
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	13
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	14
1.2. A beruházás ismertetése	15
1.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai	16
1.4. Javasolt településszerkezet, szabályozási koncepció	19
1.5. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	20
1.6. Védelmi és korlátozó elemek.....	20
1.6.1. Védőtávolságok.....	20
2.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang.....	22
2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	22
2.1.2. MATrT szerinti övezetek ismertetése	23
2.1.3. Megyei övezetek ismertetése	25
2.1.4. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok	27
2.1.5. Megyei jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok	27
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	27
3.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	27
3.2. Természetvédelmi javaslat	27
3.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	28
5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	30
6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	30
7. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG	34
8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	34
MELLÉKLETEK	35

BEVEZETŐ

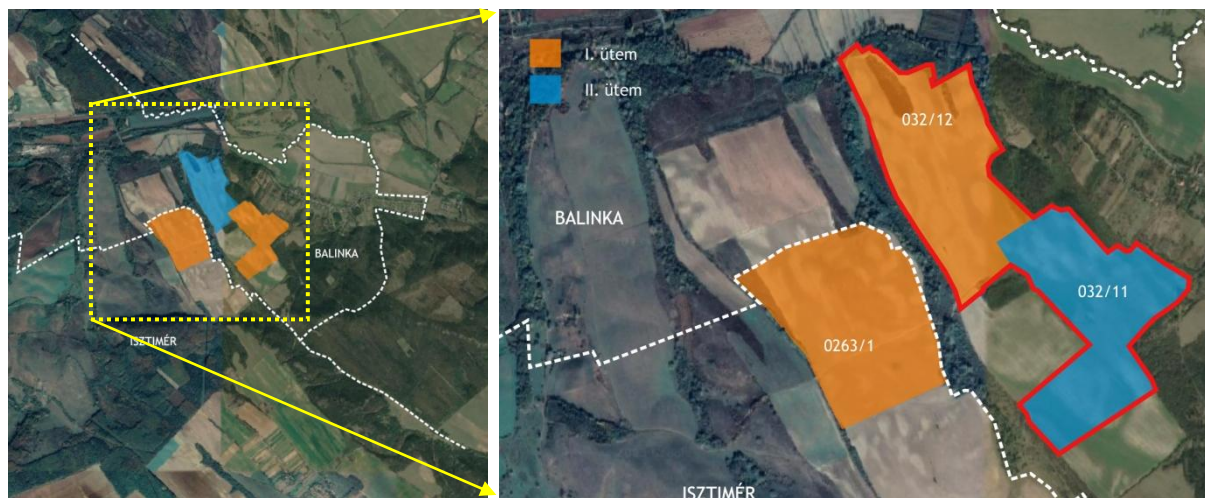
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A PVP Auriga Kft. Balinka és Isztimér települések külterületén napelemes kiserőmű telepítését, valamint közcélú hálózatba integrálását tervezi. A beruházás ütemezetten történik, melynek ütemeit és az érintett ingatlanokat a következő táblázat szemlélteti.

Település	I. ÜTEM		II. ÜTEM (távlati fejlesztés)	
	HRSZ	naperőmű teljesítménye	HRSZ	naperőmű teljesítménye
Balinka	032/12	37,5 MW	032/11	5-50 MW között
Isztimér	0236/1		nincs második ütem	

A kiserőművek telepítését a települések külterületén tervezik, s jelen tervezési fázisban az I. ütem területére készült tényleges tervezési program. Az I. ütem területére a Wenfis Mérnök Iroda Kft. Előzetes vizsgálati dokumentációt (a továbbiakban: EVD), a Magyar Nemzeti Múzeum Előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) készített, mely dokumentumok az érintett területek vonatkozásában jelen tervezés során is felhasználásra kerültek.¹ A II. ütemben felsorolt terület a tervezett napelemes kiserőmű bővítési területe, jelen tervezési fázisban távlati fejlesztési terület. A beruházó mindkét ütem esetében biztosítani szeretné a napelemes kiserőmű elhelyezését, s azonos építési jogokat szeretne az érintett területekre.

A napelemes kiserőművek megvalósítása érdekében a Fejér Vármegyei Önkormányzat közgyűlése 13/2023. (X.29.) önkormányzati rendeletében módosította a Fejér Megyei Területrendezési Tervről szóló 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendeletet, mely a záró szakasz megindításáig hatályba lép. A módosítás során hatályon kívül helyezték a 3.19. sz. mellékletet, s a területekre feltüntetésre került a tervezett 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű jelölése, mely biztosítja a kiserőmű elhelyezését.



A tervezett napelemes kiserőművek területeinek elhelyezkedése

A fejlesztési ütemek és a módosítással érintett területek elhelyezkedése Balinka területén (piros szín)

(forrás: saját szerkesztés google.earth.com alapján)

A PVP Auriga Kft. a településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelmet nyújtott be Balinka és Isztimér Község Önkormányzataihoz, amit a községek képviselő-testülete támogatott. A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzatok külön-külön kezdeményezik, s a módosítással érintett területek bemutatása kizárólag a közigazgatási határon belül létesítendő területeket mutatja be. Ennek okán jelen dokumentáció kizárólag Balinka településrendezési eszközök módosítására irányul, s a módosítással érintett területek a következők: 032/11, 032/12. A módosítással érintett terület 44,9 ha. A fejlesztési szándék figyelembevételével a módosítással érintett területek bemutatására során nem kerül megkülönböztetésre az I. és a II. tervezési ütem, mivel a módosítás célja, hogy a területek azonos építési jogokkal rendelkezzenek.

¹ A beruházó, az EVD és az ERD a két településre telepítendő napelemes kiserőművet egy területként kezeli.

A napelemes kiserőműhöz a meglévő 040 hrsz-ú út szélesítése szükséges, ennek okán a szélesítéssel érintett helyrajzi szám: 032/12, 040, 041/1, 041/2, 041/10, 041/25, 041/26.

Balinka község Önkormányzat képviselő-testülete a 134/2022. (XI.25) határozatában a módosítással érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (lásd 1. melléklet). Balinka Község Önkormányzata a tervezési munkával a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településtervek egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Az Eljr. 68. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A polgármester az önkormányzat készítésére vagy módosítására vonatkozó szándékát az egyeztetési eljárást megelőzően az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi, amelynek részeként

- megnevezi a tervezési feladatot, a településterv, kézikönyv, településképi rendelet készítését vagy módosítását,
- hozzáférést biztosít a terv felelős tervezője számára,
- megjelöli a tervezés típusát, az egyeztetés speciális szabályai figyelembevételével,
- megjelöli a partnerségi rendelet számát, és
- nyilatkozik arról, hogy a kérelmezett adatbázisokat és az adatokat kizárólag vonatkozó dokumentumok elkészítéséhez használja fel.

Az egyszerűsített egyeztetési eljárás menete:

- A településtervet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az Eljr. 11. melléklet szerinti véleményezésre jogosult szervezetekkel és partnerekkel. A dokumentációt a polgármester .pdf/A formátumban tölti fel az E-TÉR egyeztetési felületére. A kezdeményezés a dokumentumok hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.
- A véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül az E-TÉR felületén keresztül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. Az emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.
- A záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja az Eljr. 11. melléklet szerinti szervezetet. Az egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat és esetleges hiánypótlási felhívásban foglaltakat a tervező 10 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.
- Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Jelen dokumentáció Balinka településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga (partnerségi egyeztetés).

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Balinka község településrendezési eszközei 2009-ben kerültek jóváhagyásra, a település hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Balinka Község Önkormányzat képviselő-testületének 133/2009. (X. 30.) számú határozata Balinka Község Településszerkezeti Tervéről
- Balinka Község Önkormányzat képviselő-testületének 14/2009. (X.31.) Ök. számú rendelete Balinka Község Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításáról

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8) Kormányrendelet 45.§ (2) ba) pontja és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121.§ (1) bekezdése alapján jelen módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota szerinti II. fejezete, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével került megállapításra.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Balinka Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (...) határozata

Balinka Község Településszerkezeti Tervéről szóló 133/2009. (X. 30.) határozat módosításáról

Balinka Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Balinka község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 133/2009. (X. 30.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területekre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - *Különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kijelölése a falutól nyugatra, a déli közigazgatási határ mentén*
- 3) Jelen módosítás során Balinka területfelhasználás változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	44,9	Má	Kk-En

- 4) A módosítás során a területrendezési tervvel való összhang igazolása az alábbi táblázattal egészül ki:

Térségi területfelhasználás	FMTTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	A TSZT-ben kijelölt terület*	Mezőgazdasági térség területen történő kijelölés területe (ha)	A módosítást követően a TSZT-ben kijelölt terület*
Mezőgazdasági térség	471,96	117,99 (25%)	72,22	44,9	117,12

Megjegyzés: A MATrT alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó rész területén nem jelölhető ki nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet. A módosítás során mezőgazdasági térség területén különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kerül kijelölésre, mely megfelel a MATrT előírásainak.

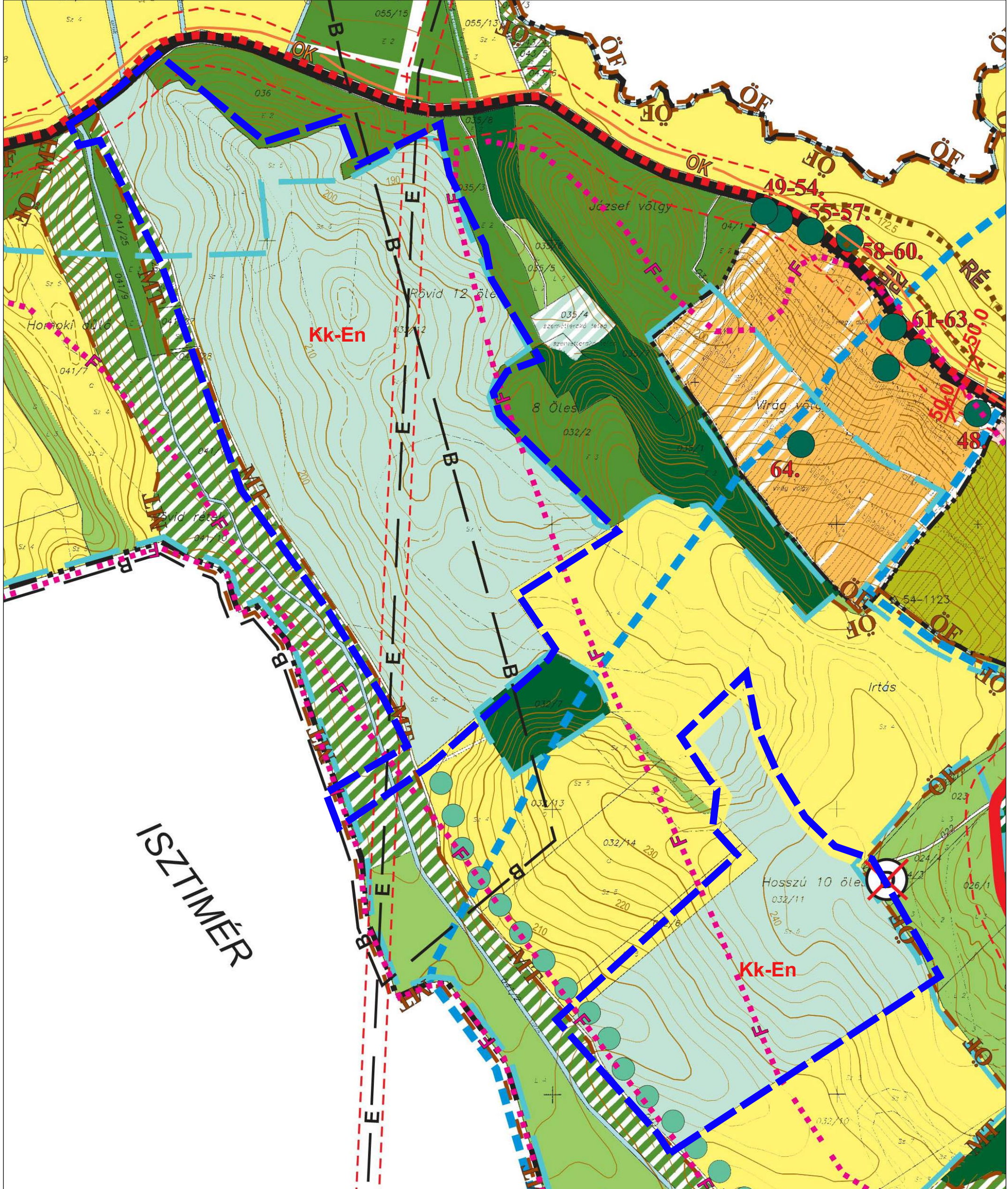
* Az FMTTrT által meghatározott mezőgazdasági térség területén belül, a TSZT-ben kijelölt területfelhasználások összege, mely nem tartalmazza a mezőgazdasági területek összegét.

- 5) A Településszerkezeti Terv jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M (Településszerkezeti terv módosítása) tervlappal módosul, a módosítás területi hatályának vonatkozásában. A településszerkezeti terv jelmagyarázata kiegészül a különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területfelhasználás jelölésével.
- 6) Megbízta a polgármestert a módosított településrendezési eszközök nyilvánosságának biztosításával.

Wéninger László
polgármester

Fidrich Tamásné
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) határozathoz: Településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M)



JELMAGYARÁZAT

- A módosítás területi hatálya
- Kk-En Beépítésre nem szánt terület - kutatás- fejlesztés, megújuló energiaforrások számára szolgáló terület

A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek csak tájékoztató jellegűek.
 A rajzon szereplő rajzi elemekhez tartozó jelmagyarázat Balinka község Képviselő- testületének a településszerkezeti tervről szóló 133/2009 (X.30.) határozat 6. mellékletét képező tervlapon található.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.
 Tel.: 06-1-439-0490, 70/938-3221, 20/913-8575

Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT13-1411) Fóthi Annamária, okl. településmérnök Szeitner- Láng Zsófia, okl. településmérnök
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő (Tk 01-5282)
Munkatárs	Tagyi Virág, tájrendező és kertépítő mérnök gyakornok

Balinka község Képviselő- testületének
 .../2023. (...) határozat 1. melléklete
 Balinka község településszerkezeti tervéről szóló
 133/2009. (X.30.) határozat módosításáról - TSZT-M

2023. október	1744/22	M 1: 5000
---------------	---------	-----------

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Balinka Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (...) önkormányzati rendelete

a Balinka Község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2009. (X.31.) önkormányzati rendeletének
módosításáról

Balinka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 14/2009. (X.31.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ (1) Balinka Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Balinka Község helyi építési szabályzatáról szóló 14/2009. (X.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 2.§ (1) bekezdés bf) pontja a következő francia bekezdéssel egészül ki:

- *kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kk-En)*

(2) A HÉSZ a következő 14. § az alábbi (5)-(8) bekezdéssel egészül ki:

(5) *Különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a Szabályozási terven „Kk-En” jellel jelölt övezet, amely a naperőmű építményeinek elhelyezésére szolgál.*

(6) *Különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezeteinek telkein a naperőmű megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló műtárgyai, az ehhez kapcsolódó egyéb műszaki létesítmények, valamint a naperőmű kiszolgálásához szükséges kapcsolódó létesítmények számára szolgáló földrészlet területén szociális és egyéb kiszolgáló épületek helyezhetők el.*

(7) *Kk-En-1 övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei:*

a) *legnagyobb megengedett beépíthetőség: 2%,*

b) *legnagyobb megengedett beépíthetőség villamos energia alállomás műszaki létesítményei és kapcsolódó épületei elhelyezése érdekében 10 %², legfeljebb bruttó 300 m² alapterületig*

c) *legnagyobb megengedett építménymagasság: 6,5 m*

d) *legkisebb kialakítható telekméret: 2000 m²*

(8) *Kk-En-1 övezetben az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot.*

(9) *Kk-En-1 övezetben alállomás céljára nyeles telek is kialakítható.*

2.§ (1) A HÉSZ 1. § (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(6) *A telekalakítások és építések engedélyezése során meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Nyeles telek nem alakítható ki, kivéve, ha az építési övezet, övezet másként rendelkezik.*

² OTÉK-tól való eltérés engedély szükséges

(2) A HÉSZ 17. § (29) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(29) Új villamosenergia ingatlan-bekötést - Kk-En-1 jelű övezet kivételével - csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

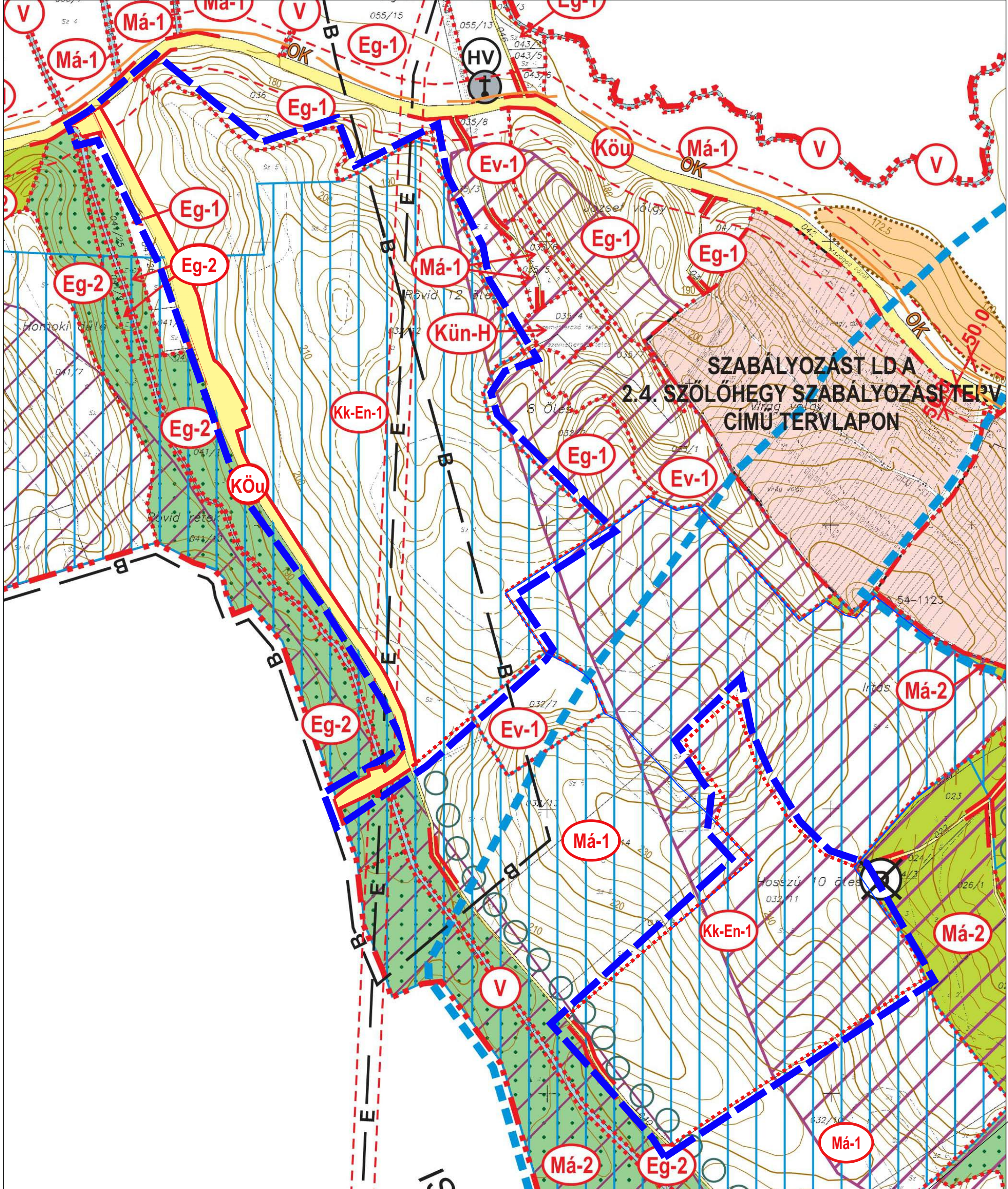
3.§ A HÉSZ mellékletét képző 2.2 Rajzszámú külterület szabályozási tervlap normatartalma az SZT-M tervlap szerinti normatartalommal módosul a módosítás területi hatályának vonatkozásában.

Wéninger László
polgármester

Fidrich Tamásné
jegyző

Fidrich Tamásné
jegyző

1. melléklet a .../2023. (...) rendelethez: Szabályozási terv módosítása (SZT-1M)



JELMAGYARÁZAT

 A módosítás területi hatálya

A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek csak tájékoztató jellegűek.
 A rajzon szereplő rajzi elemekhez tartozó jelmagyarázat Balinka község Képviselő- testületének a helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításáról szóló 14/2009. (X.31.) rendelet jelmagyarázatában található.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.
 Tel.: 06-1-439-0490, 70/938-3221, 20/913-8575

Településtervezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT13-1411) Fóthi Annamária, okl. településmérnök Szeitner- Láng Zsófia, okl. településmérnök
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő (TK 01-5282)
Munkatárs	Tagyi Virág, tájrendező és kertépítő mérnök gyakornok

Balinka község Képviselő- testületének
 .../2023. (...) rendelet 1. melléklete
 Balinka község helyi építési szabályzat és szabályozási terv megállapításáról szóló
 14/2009. (X.31.) rendelet módosításáról -SZT-M

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. A tervezési terület bemutatása

A módosítással érintett területek Balinka középső részén, a közigazgatási határ mentén helyezkednek el Isztimér község határában. A területek Balinka belterületétől nyugatra, attól cca. 0,2 km-re találhatóak, megközelítésük a 8209 jelű főútról leágazó földutakon lehetséges. A beruházás 2 db művelés alatt álló, beépítetlen ingatlant érint, melyek összterülete 62,48 ha.

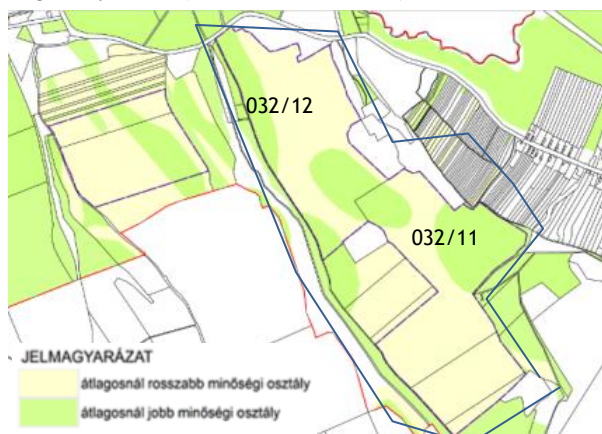


A módosítással érintett területek (Forrás: saját szerkesztés)

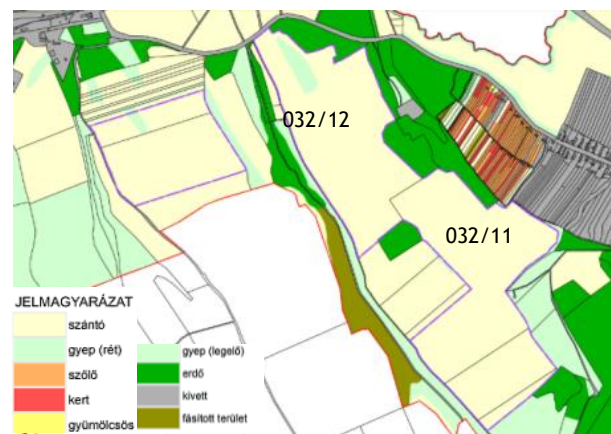
A módosítással érintett területek adatait a következő táblázat szemlélteti. A 032/11 hrsz. esetében a napelempark az 5-ös és 7-es osztályú alrészleteken kerülne kijelölésre.

Érintett hrsz.	Művelési ág	Minőségi osztály	Terület
032/11	szántó	4, 5, 7	30,58 ha ebből a módosítással érintett terület 13 ha
032/12	szántó, gyeplé (legelő)	4, 5, 6	31,9 ha
terület (ha) összesen:			62,48 ha ebből a módosítással érintett terület 44,9 ha

A terület beépítetlen, jelenleg művelés alatt álló mezőgazdasági hasznosítású 4., 5., 6. és 7. minőségi osztályú szántóföld és gyeplé. Az 5., 6. minőségi osztályú szántó és a 4. minőségi osztályú legelő átlagosnál gyengébb, míg a 4. minőségi osztályú szántó átlagosnál jobb minőségű. A Fejér megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 13060-9/2021. ügyiratszámú levelében a 032/12 hrsz.-ú számú terület tekintetében a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyezte. (Lásd 2. melléklet)



A módosítással érintett terület és környezetében lévő szántóföldek minőségi osztályai (Forrás: saját szerkesztés)



A módosítással érintett terület és környezetének művelési ágai (Forrás: saját szerkesztés)

A területek környezetében beépítetlen erdőterületek, mezőgazdasági művelés alatt álló szántó- és gyepterületek találhatóak. A terület közvetlen környezetében, a 032/11 hrsz-ú ingatlan keleti határa mellett Balinka belterülete és a Szőlőhegy településrész található. A módosítással érintett területről 1,2 km-re északnyugatra fekszik a balinkai Bányatelep és a MÁV ipartelep.

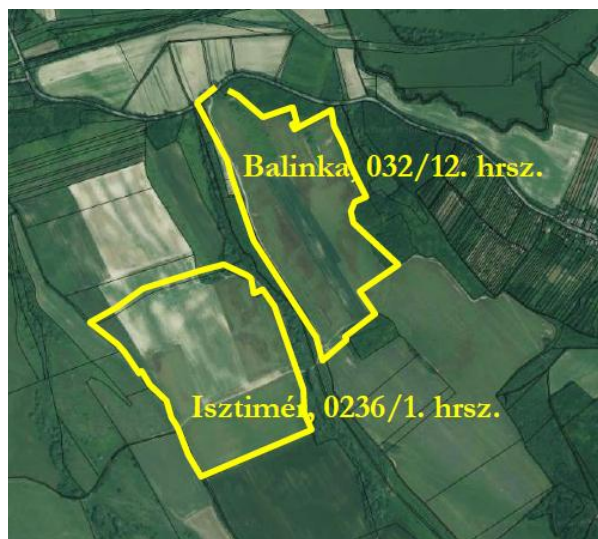


A módosítással érintett 032/12 hrsz-ú terület (forrás: saját fotó)

A napelemes kiserőműhöz a meglévő 040 hrsz-ú út szélesítése szükséges, ennek okán a szélesítéssel érintett helyrajzi szám: 032/12, 040, 041/1, 041/2, 041/10, 041/25, 041/26.

1.2. A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A PVP Auriga Kft. Balinka és Isztimér települések külterületén, napelemes kiserőmű telepítését, valamint közcélú hálózatba integrálását tervezi. A beruházás ütemezetten történik, melynek első üteme Balinka külterület 032/12 hrsz-ú és Isztimér 0236/1 hrsz-ú külterületi ingatlanjain valósul meg. A könnyebb értelmezhetőség végett az I. ütemben tervezett beruházás Balinka és Isztimér területén közösen kerül bemutatásra.³ A PVP Auriga Kft. összesen 37,5 MW teljesítményű napelemes kiserőmű telepítését tervezi az érintett ingatlanokon, összesen 65,7 ha területen.



Balinka és Isztimér települések területén tervezett napenergiát hasznosító kiserőmű telepítésének helyszínei



A napelemes kiserőmű a Nap elektromágneses sugárzását közvetlenül villamos energiává alakítja a napelemes cellák segítségével. Az erőmű a meglévő Mór-Rákhegy 132 kV-os távvezeték felhasításával csatlakozik a 132 kV-os hálózathoz, mely Balinka területén (032/12 hrsz) kerül megvalósításra. A felhasítás új, mindössze kb. 70-100 m közötti hossz, 132 kV-os távvezeték

³ A II. ütemben felsorolt terület Balinka területén a tervezett napelemes kiserőmű bővítési területe, jelen tervezési fázisban távlati fejlesztési terület. A II. ütemre vonatkozóan nem került kidolgozásra részletes telepítési terv. A tervezés célja Balinka és Isztimér község területére naperőműpark létesítése, amely tiszta energiát képes nyújtani, szemben a hazánkban leggyakrabban használt megújuló energiaforrással, a biomasszával. Az így előállított napenergia azonnal felhasználható, illetve az elektromos hálózatba betáplálható.

építésével történik majd, mellyel az EVD kiegészítésre kerül. A létesülő új 132/22 kV-os transzformátor állomás gyűjtősinje és távvezetési mezői a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló létesítményekkel átadásra kerülnek térítésmentesen az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. részére.

Az előzetes tervek alapján a napelemes rendszer földre telepített tartószerkezetű, fix tájolású felfüggesztéssel valósul meg. A tartószerkezet oszlopai vert, acélcölöpök lesznek. A konzolra az éppen rendszerbe állított gyártás szerinti és méretű panelek kerülnek. Alapozásra a napelem modulok tartószerkezetei esetén nincs szükség, jelentősebb földmunka, alapozás egyedül az állomásnál várható Balinka területén (032/12 hrsz), Isztimér területén (0236/1 hrsz) állomás nem létesül. A szerkezet napelemek rögzítésére tervezett acélszerkezet üreges profilokból és alumínium sínekből áll.

A csatlakozási terv alapján a 22/0,8 kV-os transzformátorok segítségével, 22 kV-os földkábelek juttatják el a napelemek által termelt villamos energiát az újonnan létesülő állomás 22 kV-os gyűjtősinjéig. A létesülő 132/22 kV-os transzformátor állomás két különálló, kerítéssel elkülönített részre kerül felosztásra a végleges tulajdonviszonyok szerint:

- E.ON állomás rész
- Naperóműpark állomás rész

Az **E.ON állomás részén** a kapcsolóberendezések elhelyezése végett egy magastetős kialakítású vezénylőépület létesül az állomás délnyugati sarkában (Balinka területén). Az épület szociális vízigény ellátása (szaniterek, WC) biztosítható, a naperómű területén fűt kúttal, az ivóvízellátás palackozott víz formájában történik.

A csatornahálózat nincs elérhető távolságon belül, így zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló kialakítása szükséges. Az E.ON vezérlőépület tervezett teljes alapterülete előreláthatólag legfeljebb 130 m² lesz.

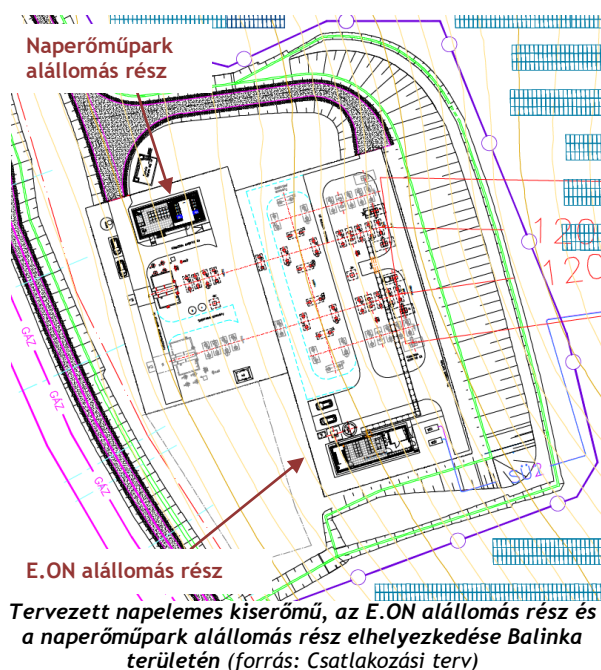
A **naperóműpark állomásrész** vezénylő és kapcsolóépülete egy szintes, részben alápincézett épület, egységes alsó síkkal készülő előregyártott vasbeton pallós, vagy monolit födémmel, hagyományos nyeregtetős fedéssel, üres, nem járható padlástérrel létesül. Az állomás területén létesülő épület alapterülete 62 m², pincéje 13 m², melyekben elhelyezésre kerülnek a primer kapcsolási képnét kiszolgáló védelem, irányítástechnikai, segédüzemi és hírközlési berendezések. A szociális blokk az E.ON állomás részhez hasonlóan működik majd.

A naperómű megvalósításához a hatályos településrendezési eszközök nem biztosítanak megfelelő kereteket, így a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A területekre készített EVD az 5. mellékletben kerül részletes bemutatásra.

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet általános mezőgazdasági területbe, azon belül Má-1 övezetbe sorolják. A TSZT a 032/12 hrsz-ú ingatlan *egy kisebb részét* általános mezőgazdasági (gyep, rét, legelő) területbe sorolja, mely a szabályozási terven Má-1 övezet. A hatályos településrendezési eszközökben, a módosítással érintett területet sem az országos ökológiai hálózat övezete, sem természetvédelmi terület nem érinti, továbbá országos védelem alatt álló műemlék, illetve régészeti lelőhely sem található rajta.

A HÉSZ a módosítással érintett területet beépítésre nem szánt, Má-1 jelű tájképvédelmi övezet által érintett általános mezőgazdasági területbe sorolja. A HÉSZ 11.§ rendelkezik a mezőgazdasági, a 12. § pedig az általános mezőgazdasági területekről, melyek alapján:



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

- Általános mezőgazdasági területen csak az 1 ha-nál nagyobb területen helyezhető el épület, rendeltetésszerű használatot szolgáló gazdasági épület funkcióval úgy, hogy a beépített alapterület a telek 3%-át illetve a 450 m²-t nem haladhatja meg. Meghatározott feltételek mellett tanya és farmgazdaság is kialakítható 2 ha-nál nagyobb területen.
- A telek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó.
- Lakás a megengedett beépítettség 50%-át nem haladhatja meg, az építménymagasság 4,5 m. Gazdasági épület építménymagassága elérheti a 7,5 métert az üzemi technológia végett (tájba illesztésről gondoskodni kell)
- Má-1 jelű tájképvédelmi övezet területén a hagyományos tájhasználat megőrzésére kell törekedni, művelési ág váltás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet és tájhasználat és a tájkarakter erősítése, valamint épület, illetve közmű-, hírközlési- és közlekedési hálózatok és létesítmények építése érdekében engedélyezhető az illetékes tájképvédelmi és természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel.
- Az övezetben villamos energia ellátási, táv- és hírközlési vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

A TSZT és az SZT védőterületet és egyéb korlátozó elemeket is jelöl a módosítással érintett területen.

- A módosítással érintett területen vízerózióknak kitett terület övezetet, valamint a 032/11 hrsz-ú ingatlanon kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezetet jelölnek a hatályos településrendezési eszközök.
- A 032/11, 032/12 hrsz-ú ingatlanok keleti része földtani veszélyforrás területének övezete által érintett terület besorolásba tartozik.
- A 032/12 hrsz-ú telek északnyugati területén bányászati terület - megszűnő bányatelek határát, délen a 032/11 hrsz-ú teleknél pedig tájképvédelmi szempontból jelentős fasort jelöl a telekhatárok mellett a TSZT és az SZT.
- A 032/12 hrsz-ú telken egy 120 kV villamos hálózat és védőtávolsága nyomvonalát jelöli a terv.⁴

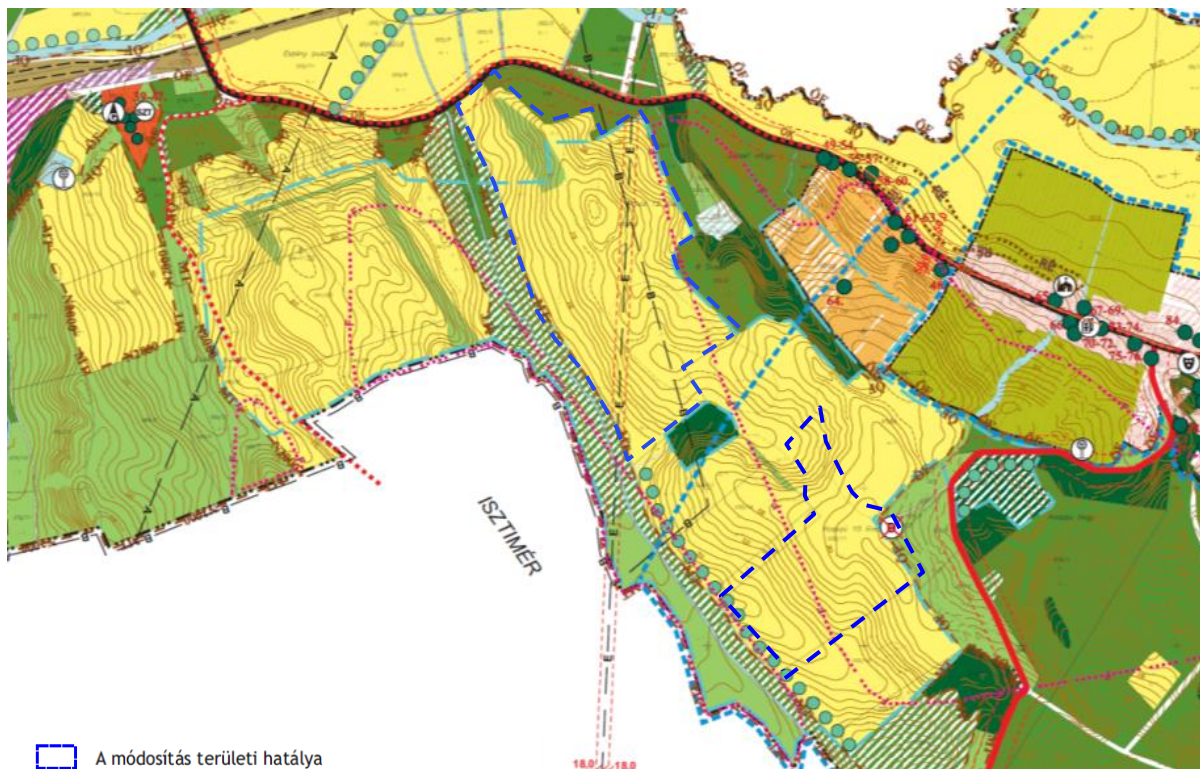
A HÉSZ 1.§ (8) bekezdés rendelkezik a vízerózióknak kitett terület övezete és a földtani veszélyforrás területeinek övezetéről. Az ilyen érintettségű területeken tervezett építési szándék esetében a beépítést, illetve az építési engedélyezési eljárást megelőzően olyan talajmechanikai szakvélemény készítenendő, amely tisztázza az építés egyedi feltételeit, valamint a tervezett területfelhasználás várható hatásait. Az épületeket úgy kell kialakítani, hogy a felszíni vízelvezetés maradéktalanul megvalósuljon.

A HÉSZ 17.§ (7) bekezdés rendelkezik a földtani értékek, felhagyott bányaterületek, alábányászott területekről, miszerint a közművek elhelyezésére csak olyan műszaki megoldás engedélyezhető, amelyknél a meghibásodás valószínűsége minimálisra csökkenthető.

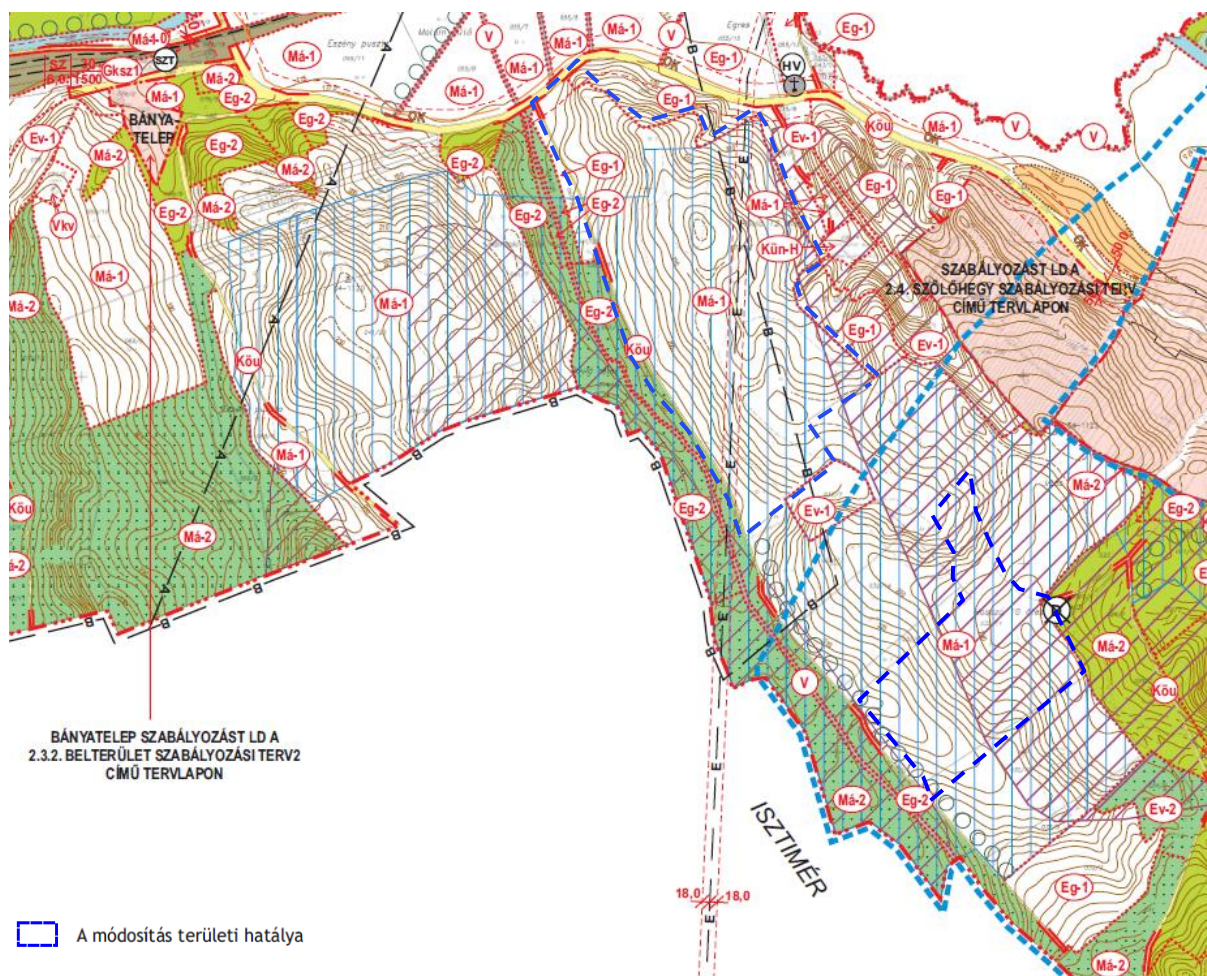
A HÉSZ 8.§ (8) bekezdés rendelkezik arról, hogy a külterületen az utak mentén, minimum 8 m tőtávolsággal egyoldali fasor ültetendő.

A módosítással érintett terület környezetében a TSZT korlátozott használatú, védelmi és gazdasági erdőterületet, általános mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági területet jelöl, valamint a vízfolyást, ami vízgazdálkodási területként szerepel.

⁴ A TSZT jelmagyarázatában 120 kV villamos elosztóhálózatként szerepel, azonban az FMTrT, valamint a csatlakozási terv 132 kV hálózatként jelöli.



Hatályos településszerkezeti tervlap (TSZT) - részlet



Hatályos szabályozási tervlap (SZT) - részlet

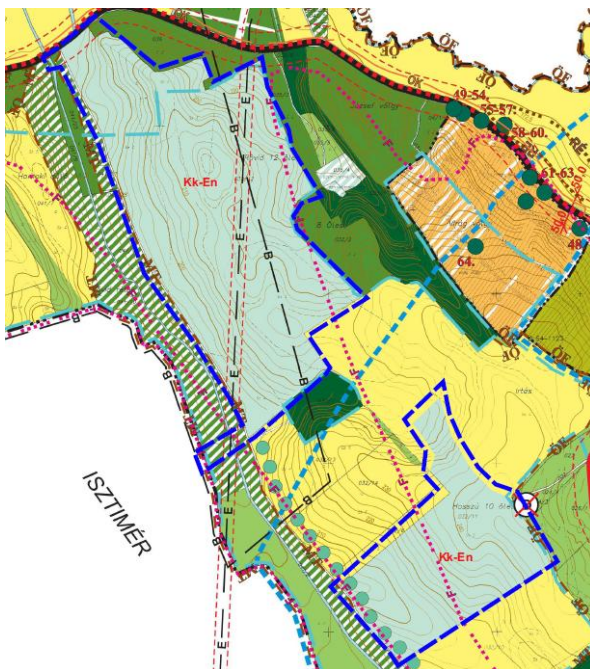
1.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Balinka területfelhasználási rendszerét a módosítás jelentős mértékben nem változtatja meg. A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) általános mezőgazdasági területet jelöl, melyen a módosítás során új területfelhasználási egység, **beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kk-En)** kerül kijelölésre.

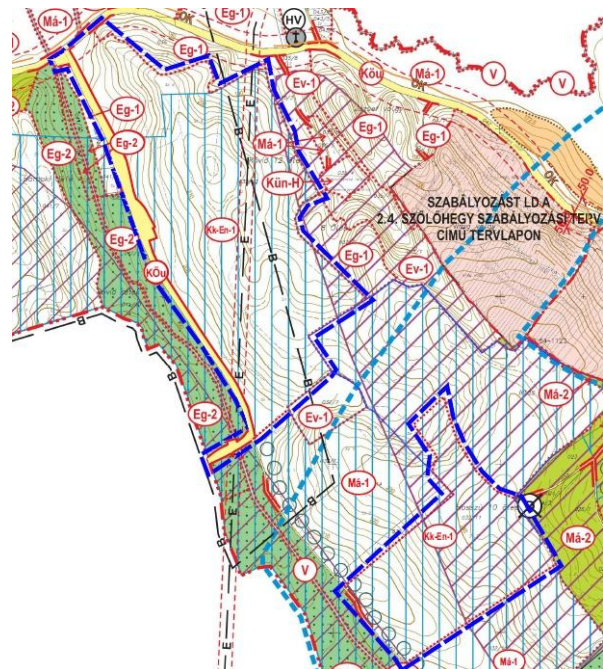
E területfelhasználási egység kijelölésével a legmegfelelőbb feltételek biztosíthatók a tervezett beruházás számára. A módosítással érintett területet nem érinti országos ökológiai hálózat övezete vagy természetvédelmi terület, s az illetékes Földhivatal hozzájárult a 032/12 hrsz-ú területen a termőföld végleges más célú hasznosításához. A módosítással érintett területeken található műszaki infrastrukturális elemek nem változnak.

Jelen módosítás során elsősorban a napelemek elhelyezésére szolgáló területfelhasználás és szabályozás elkészítése volt a cél. A módosítással érintett területet **különleges beépítésre nem szánt terület - kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, Kk-En-1** jelű övezetbe sorolja a szabályozási terv. Az övezetben napelem panelek és egyéb technikai létesítmények elhelyezése a cél, amelyek számára a hatályos helyi építési szabályzat szerinti övezeti paraméterek nem biztosítanak megfelelő kereteket.

Kk-En-1 övezetben a naperőmű technológiai építményei és műtárgyai helyezhetők el, ahol alállomás is elhelyezésre kerül, így a szabályozás a villamos energia alállomás műszaki létesítményei és kapcsolódó épületei elhelyezése érdekében 10% megengedett legnagyobb beépítettséget biztosít, egyéb esetben 2%-ot. Az alállomás túlzó méretének elkerülése végett az épület alapterülete nem haladhatja meg a br. 300 m²-t. Az alállomás területe várhatóan külön tulajdonba kerül, ezért szükséges az 2000 m²-es legkisebb kialakítható telekterület, továbbá a nyeles telek kialakításának biztosítása. Az övezet többi telke, ahol a napelem panelek kerülnek elhelyezésre, nagyobb lesz, kisebb beépítettséggel. Az övezetben előírt építménymagasság 6,5 m, azonban a napelemes kiserőmű műszaki infrastruktúra hálózatának kiépítése végett, az épületnek nem minősülő technológiai műtárgyak magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasságot.



Tervezett településszerkezeti tervlap (TSZT) - részlet



Tervezett szabályozási tervlap (SZT) - részlet

A terület megközelítéséhez új bekötőút létesül, mely a szabályozási terven is feltüntetésre kerül. A szabályozási vonal az elkészült úttervek alapján készült. A szélesítéssel érintett helyrajzi szám: 032/12, 040, 041/1, 041/2, 041/10, 041/25, 041/26.

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapota szerinti 30/B.§ (3) bekezdése alapján „a különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.” Ezen előírás alapján tehát a területen új épület elhelyezése csak 2%-os beépítettséggel lehetséges, mely a tervezett alállomás és egyéb kiszolgáló épületek számára kevésnek bizonyul.

Az OTÉK 2016. június 14. óta hatályos állapota szerint „a különleges beépítésre szánt területen épület - legfeljebb 10%-ig - a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el” (OTÉK 30/B. § (4) bekezdés), így az önkormányzati szándék nem mond ellent a magasabb rendű jogszabályok szándékának, csupán a hatálybalépés időpontjainak eltolódásáról van szó.

Fentieket figyelembe véve az OTÉK 111.§ és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 28.§ (3) bekezdés alapján Kk-En övezetben az OTÉK-tól való eltéréshez történő hozzájárulás szükséges a megengedett legnagyobb beépíthetőség (10%) tekintetében az illetékes állami főépítésztől.

1.5. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

Balinka közigazgatási területén a település- és tájszerkezetet jelentősen meghatározzák a vonalas infrastruktúra elemek. A módosítással érintett területeken villamos elosztóhálózat (132 kV) halad keresztül. Az energetikai hálózat nyomvonalai és védőtávolságai a településrendezési eszközök felülvizsgálata óta nem változtak.

A terület térségi jelentőségű nyomvonalait és a vonatkozó előírásokat a 2.1.4. fejezet mutatja be, a módosítással érintett terület közlekedési javaslatait a 4. *Közlekedésfejlesztési javaslat* fejezet tartalmazza.



(forrás: saját fotó)

1.6. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

1.6.1. Védőtávolságok

Közmű célú területek védőtávolsága érinti a módosítással érintett területet. A TSZT a 032/12 hrsz-ú ingatlanon keresztülhaladó nagy- és középvezettségű légvezetékek védőtávolságát jelöli.

1.6.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

Táj- és természetvédelmi terület nem található a módosítással érintett területeken. A tájvédelmi javaslattal a 3.2 (Természetvédelmi javaslat) és a 3.3 (Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok) fejezetek foglalkoznak részletesen.

1.6.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területet érinti nyilvántartott régészeti lelőhely. A 032/11, 032/12 hrsz-ú területre tervezett napelemes kiserőmű tervezési folyamatai lehetővé tették, hogy a területre régészeti szempontú Örökségvédelmi hatástanulmány készülhessen. (Lásd. 3. melléklet)

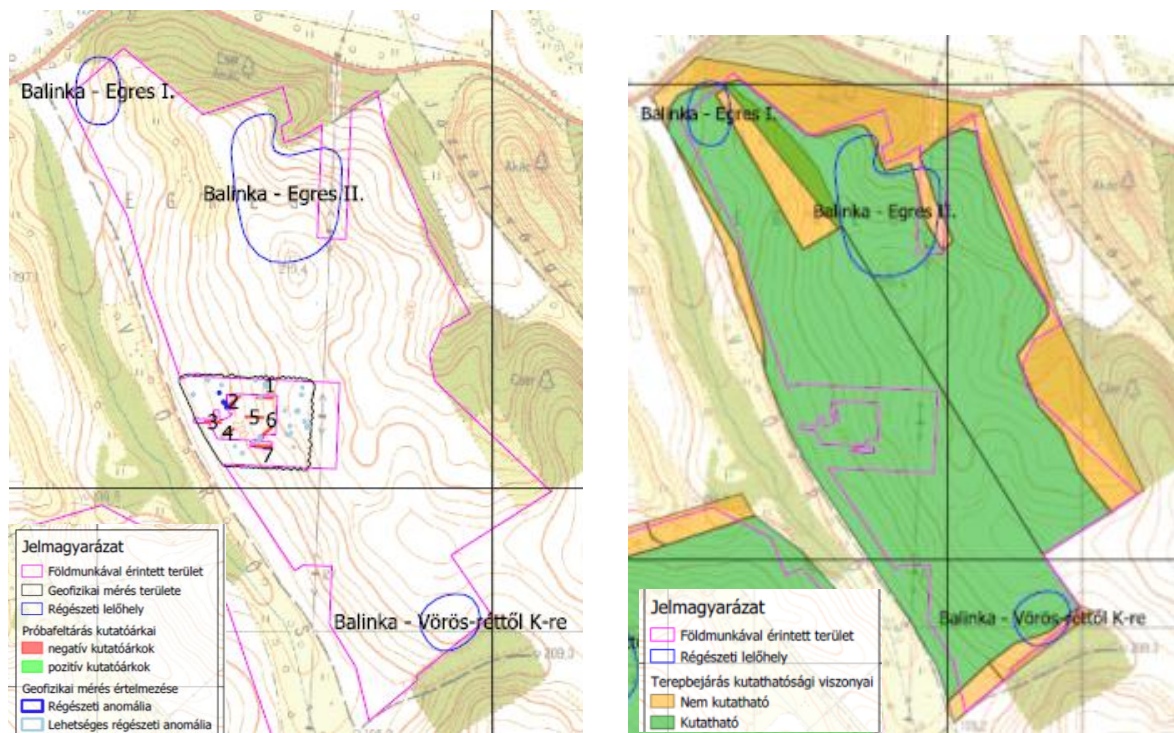
Az Örökségvédelmi hatástanulmány alapján új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülésének kockázata alacsony, de figyelembe véve a terület topográfiai adottságait, a bejárást korlátozó tényezőket, illetve a földrészletek nagyságát, ezt nem lehet teljes mértékben kizárni.

A terület hasznosítás módja és az azzal kapcsolatosan várható földmunkák alkalmasak az esetlegesen felbukkanó régészeti leletek, jelenségek megfigyelésére, feltárására, illetve a még fennálló, régészeti kockázatok kizárására. Az érintett területeket régészeti érdekű területként kell kezelni.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7.§ 20. pontja szerint az ingatlanokon tervezett beruházás nagyberuházásnak minősül. pontjában meghatározott előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetni. (Lásd 4. melléklet) A beruházó az előzetes régészeti dokumentációt a 032/12 hrsz.-ú terület vonatkozásában elkészíttette (ERD), mely alapján a meghatározott régészeti szakfeladatokat el kell végezni a beruházás megvalósítását megelőzően.

A régészeti lelőhelyeket érintő tervezett besorolási változtatásokhoz kapcsolódó tervezés és a földmunkával járó kivitelezés során fenti megfigyeléseket, az értékvédelmi tervben tett megállapításokat és javaslatokat figyelembe kell venni, a régészeti lelőhelyek védelme érdekében a

2001. évi LXIV. törvény, illetve a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet rendelkezései alapján kell eljárni. Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) rendelkezései az irányadóak.



A régészeti adatgyűjtés és terepbejárás eredménye és a terepbejárás kutathatósági viszonyai
(Forrás: ERD)

Az előzetes régészeti dokumentáció (ERD) készítése során terepbejárás, geofizikai mérés és próbafeltárás történt. A terepbejárás során a beruházás teljes területén 4 új régészeti lelőhely került azonosításra, ebből egy sem esik a beruházás keleti felében létesülő új transzformátor állomás helyszínére vagy közvetlen környezetébe. Az állomás területére és annak környezetére korlátozódó geofizikai mérés során feltételezett régészeti objektumok a próba feltárás során nem kerültek elő, illetve a feltárt objektum nem bizonyult régészeti korúnak.

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottak olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni. Az ERD megállapításai alapján a Kötv.-ben foglaltak szerint a lelőhely földmunkával érintett részén megelőző feltárást kell végezni.

A földmunkák által érintett régészeti lelőhelyek ⁵					
Balinka - Egres I.	97863	új lelőhely	telep	római kor	3999 245 m ²
Balinka - Egres II.	97865	új lelőhely	telep	római kor	19470 649 m ²
Balinka - Vörösréttől K-re	97867	új lelőhely	tanyahely	késő középkor	4804 462 m ²

A vonatkozó jogszabály szerint a megelőző feltárás javasolt módszere: régészeti megfigyelés, mivel a műszaki leírás és tervdokumentáció alapján megállapítható, hogy a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A módosítással érintett területeken országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található, így az örökségvédelmi hatástanulmány művi értékvédelmi fejezetének aktualizálása jelen módosításhoz kapcsolódóan nem szükséges.

⁵ Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/2602/00226-4/2023. iktatószámú levélben tájékoztatást adott, hogy a 032/12 hrsz-ú területet a 97863, 97865, 97867 azonosító számú régészeti lelőhelyek érintik.

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

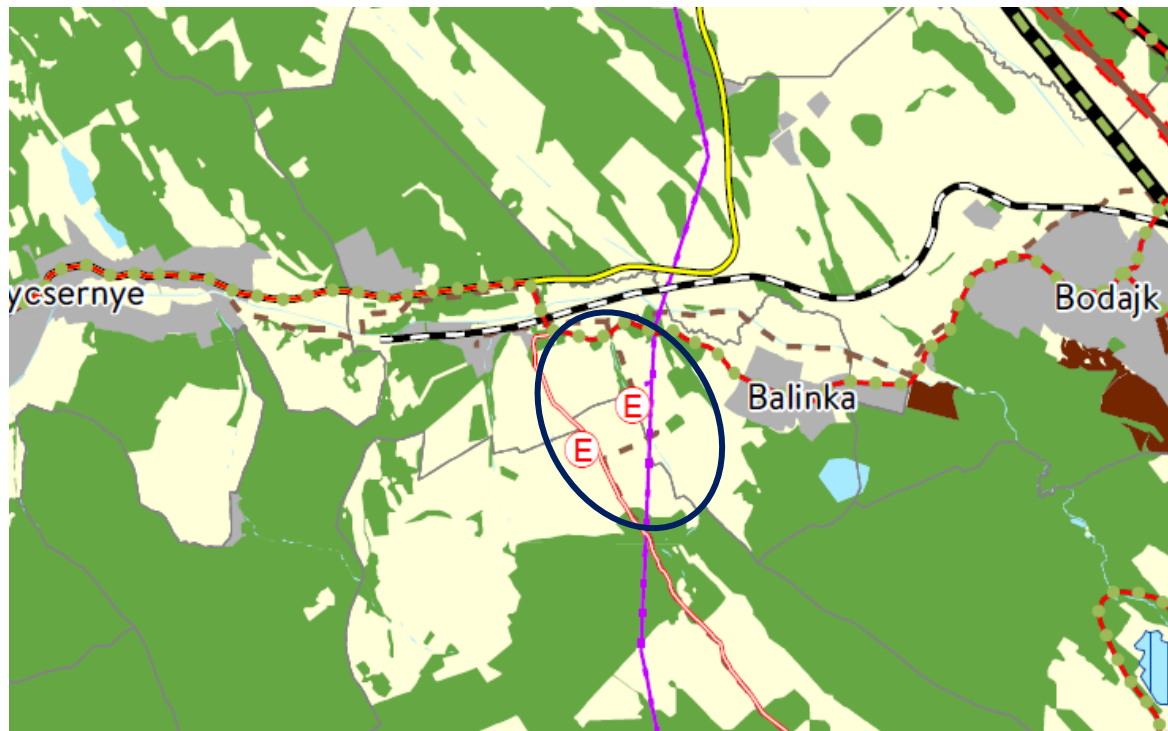
2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

Balinka hatályos településrendezési eszközei 2009-ben kerültek jóváhagyásra. Az eltelt időszak óta számos jogszabályi változás történt. Az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). E törvény előírásai 2019. március 15-től léptek teljes körűen hatályba. További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet tartalmazza.

A Fejér Megyei Területrendezési Tervet (továbbiakban: FMTrT) a 7/2020. (VII.8.) önkormányzati rendelettel hagyták jóvá, mely már a MATrT előírásaival összhangban készült. Az országos övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet tartalmazza, a megyei övezetek vonatkozásában pedig az FMTrT előírásai és lehatárolásai a mérvadók.

Az alábbi fejezetben a MATrT-ben és az FMTrT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriákat, és az országos és megyei övezetek módosítással érintett területre vonatkozó előírásait ismertetjük.

2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok



Az FMTrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett területeket az FMTrT **mezőgazdasági térségbe**. A MATrT 11.§ (b) pontja az alábbiak szerint rendelkezik a mezőgazdasági térség területfelhasználási kategóriáról:

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

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;

Az FMTrT alapján a módosítással érintett terület egésze mezőgazdasági térségen fekszik.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A MATrT 90.§ (2) bekezdés szerint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni. Kivételt jelent, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1-4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

A módosítással érintett területek nem beépítésre szánt területen fekszenek, s a módosítás során sem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, így a MATrT 90.§ (2) bekezdés érvényesítése jelen módosítás során nem releváns. A Fejér Megyei Területrendezési Terv módosításáról szóló 13/2023. (X.29.) önkormányzati rendelet alapján a módosítással érintett területeken tervezett 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőművet jelöl. A rendelet a záró szakasz megindításáig hatályba lép.

A módosítás során területfelhasználási egység változás kizárólag mezőgazdasági térségen történik, A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályoknak való megfelelést a következő táblázat szemlélteti:

Térségi területfelhasználás	FMTTrT-ben meghat. ter. (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	A módosítás során nem mezőgazdasági terület területfelhasználásba sorolt terület	ha összesen	Megfelelés
Mezőgazdasági térség	471,96	353,97 (75%) 117,99 (25%)	032/11 hrsz. esetében 13 ha	44,9 ha	✓
			032/12 hrsz. esetében 31,9 ha		

A MATrT alapján a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész területén kijelölhető beépítésre szánt területfelhasználási egység. A hatályos településszerkezeti terv a mezőgazdasági térségen 72,22 ha területen jelöl a mezőgazdasági területekről eltérő területfelhasználást. A módosítás során 44,9 ha területkijelölés történik, mely a meglévő területekkel összesen 117,2 ha. A kijelölés megfelel a mezőgazdasági térség előírásainak.

2.1.2. MATrT szerinti övezetek ismertetése

Az alábbi táblázat a módosítással érintett terület MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be. Az egyes övezetek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet együttesen határozzák meg, az alábbi táblázat kitér arra is, mely övezetre mely jogszabály fogalmaz meg előírást és tartalmaz lehatárolást.

Országos övezet megnevezése	Módosítással érintett terület érintettsége	Lehatárolás, előírás
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	MATrT
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	MATrT
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	nem érinti	MATrT
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	MATrT
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	MvM rendelet
Erdők övezete	nem érinti ⁶	MATrT
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	MvM rendelet
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	MATrT
Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
Nagyvízi meder területe övezete	nem érinti	MvM rendelet
VTT-tározók övezete	nem érinti	MvM rendelet
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti ⁷	MATrT

⁶ A módosítással érintett terület vonatkozásában a MATrT-ben meghatározott erdők övezetének érintettségét az adatszolgáltatás alapján lehet egyértelműen kizárni.

⁷ Honvédelmi és katonai célú terület övezete Balinka teljes területét érinti. A MATrT vonatkozó előírásai alapján az övezetek tényleges lehatárolását a településrendezési eszközökben kell megállapítani. A településrendezési eszközökben nem került lehatárolásra honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület.

Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4.§ (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

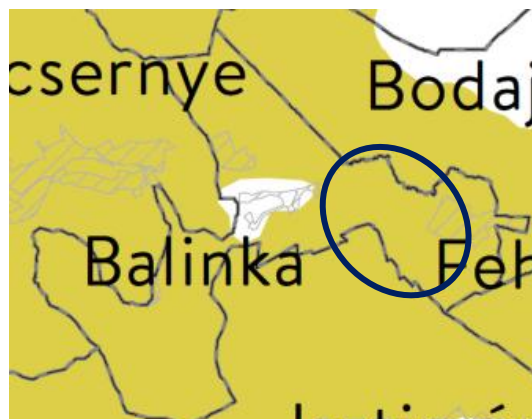
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikai hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A napelemes kiserőmű a tájban jelentős kiterjedésű területet foglal majd el. Tájképi megjelenése a terület domborzati viszonyai miatt megtöri a jelenlegi tájhasználatot, azonban a tájképi egységet nem bontja meg jelentősen.



Tájképvédelmi terület övezete (Forrás: MvM rendelet)

A tervezett tevékenység nem okoz jelentős és visszafordíthatatlan károsodást a táji és természeti értékekben. 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.

A napelemes kiserőmű tervezésénél az MvM rendelet 4.§ (4) bekezdését figyelembe vették. A módosítás tájrendezési javaslatát a 3. fejezet, a településképi rendelet vonatkozó előírásait a 7. fejezet mutatja be. A 032/12 hrsz-ú területre tervezett napelemes kiserőmű tervezési fázisa lehetővé teszi, hogy a környezeti hatások és a környezetvédelmi elemek vizsgálatra kerüljenek, így a területre előzetes környezetvédelmi dokumentáció készült, melyet a 7. fejezet mutat be.

Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM rendelet 5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő 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)

Az MvM rendelet 5.§ (1) bekezdésben hivatkozott FMTrT vonatkozó rendelkezései az alábbiak:

7. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.

(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

(3) Az övezet területére kívülről - regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével - a szennyvízbevezetése tilos.

A hatályos szabályozási terv kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete által érintett területet jelöl ki, amely módosítással érintett ingatlanok közül a 032/11 hrsz-ú telekre vonatkozik.

A módosítással érintett területen a tervezett tevékenység talajra, felszíni és felszín alatti vízre gyakorolt hatásainak hatásterülete a telephely területével vehető azonosnak. Üzemszerű működés következtében talajvíz vagy vízáadó réteg igénybevétele nem történik, a talajt és felszín alatti vizet érő szennyezések nem valószínűsíthetőek. Az Előzetes vizsgálati dokumentáció alapján, nem kerül olyan létesítmény elhelyezésre, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza. A beruházás a felszíni és felszín alatti vizekre nincs hatással.

2.1.3. Megyei övezetek ismertetése⁸

Az alábbi táblázat a módosítással érintett terület MATrT által meghatározott és a hatályos FMTrT-ben lehatárolt megyei övezetek általi érintettségét mutatja be.

Megyei övezetek	Módosítással érintett területek érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	érinti
Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	nem érinti
Turizmus szempontjából kiemelt fejlesztendő övezet által érintett települések	nem érinti
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	nem érinti
Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	nem érinti
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések	nem érinti
Majorsági térség övezete által érintett települések	nem érinti
Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	érinti

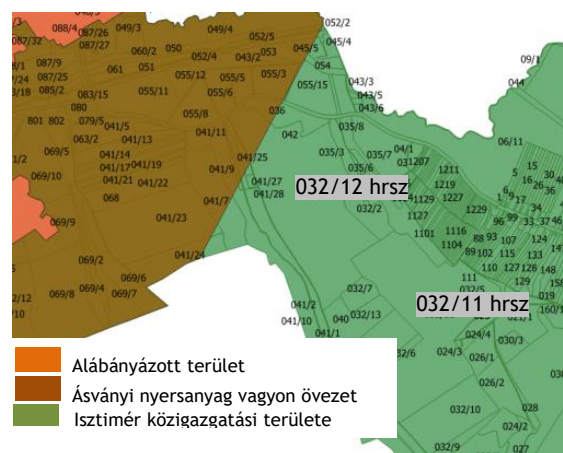
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

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 által érintett települések (Forrás: FmTrT rendelet)



Ásványi nyersanyagvagyon övezete E-tér szakági adatszolgáltatás alapján

⁸ A Fejér Megyei Területrendezési Terv módosításáról szóló 13/2023. (X.29.) önkormányzati rendelet a naperómű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete című 3.19. sz. mellékletet hatályon kívül helyezte. A rendelet a záró szakasz megindításáig hatályba lép.

Az FmTrT 3.9. melléklete alapján Balinka község nem esik bele az Ásványi nyersanyagvagon övezete által érintett települések besorolásba, azonban az E-tér digitális szakági adatszolgáltatása, a 032/12 hrsz-ú ingatlan északnyugati részén jelöl ásványi nyersanyagvagon övezetet. Az E-tér adatszolgáltatása alapján bánya telek és alábányászott terület nem található a módosítással érintett területen.

Az MvM rendelet vonatkozó előírásai alapján az övezetek tényleges lehatárolását a településrendezési eszközökben kell megállapítani. A hatályos településrendezési eszközökben lehatárolásra került a bányászati terület (megszűnő bányatelek) határa, valamint alábányászott terület határa, amelyek közül a módosítással érintett területen a 032/12 hrsz-ú ingatlant bányászati terület (megszűnő bányatelek) határa érinti. A tervezett tevékenység nincs hatással az ásványi nyersanyagvagonra, valamint a tervezett a Kb-En-1 övezet és az ez által megvalósítható beruházás, a kitermelést nem lehetetleníti el, így az összhangban van az MVM rendelet előírásával.

Földtani veszélyforrás terület övezete

MVM rendelet 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

Az MVM rendelet 11.§ (1) bekezdése alapján, a hatályos HÉSZ-ben pontosításra került a földtani veszélyforrások területének övezete, amely a jelen módosítással érintett területen a 032/11, hrsz-ú ingatlant részben érinti. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A HÉSZ előírásai alapján az ilyen érintettségű területeken tervezett építési szándék esetében a beépítést, illetve az építési engedélyezési eljárást megelőzően olyan talajmechanikai szakvélemény készítenő, amely tisztázza az építés egyedi feltételeit, valamint a tervezett területfelhasználás várható hatásait. Az épületeket úgy kell kialakítani, hogy a felszíni vízelvezetés maradéktalanul megvalósuljon.

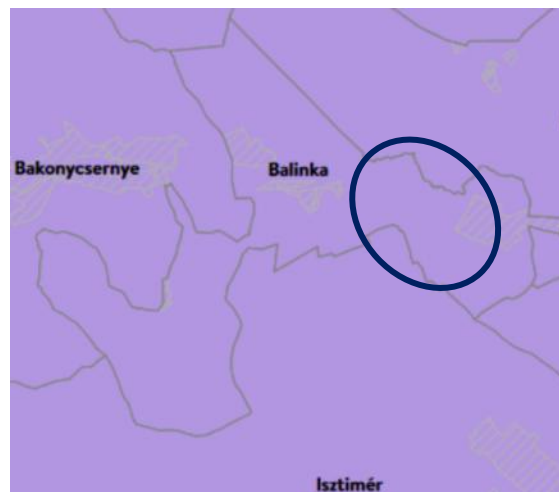
Az EVD megállapításai alapján a tervezett tevékenység talajra, földtani közegre gyakorolt hatásainak hatásterülete a tevékenységgel érintett telephely határával vehető azonosnak, de normál üzemmenetben ezen a területen sem várható kedvezőtlen hatás. A létesítést a talajvédelmi tervnek megfelelően fogják végezni. A földtani veszélyforrások a beruházásra nincsenek hatással.

Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete

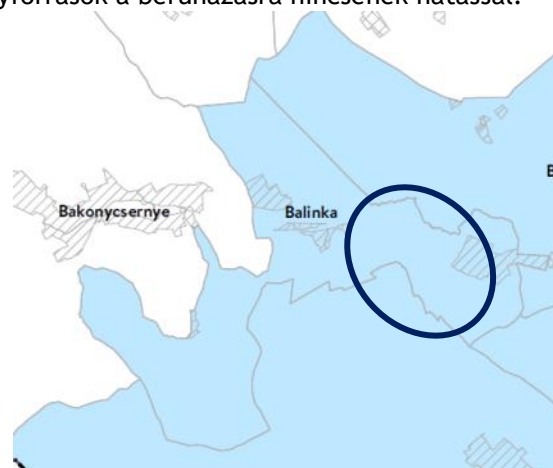
FmTrT 14. § (1) Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait.

(2) A fentiek figyelembevételével a településrendezési eszközök alátámasztó javaslat munkarészének keretében el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitékintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási javaslatot.

Az MVM rendelet 14.§ (1) bekezdésben rögzített karsztvízszint emelkedésével érintett területet a HÉSZ szabályozási tervlapja nem tünteti fel, azonban az E-teres adatszolgáltatás alapján



Földtani veszélyforrás terület övezete
(Forrás: FmTrT rendelet)



Karsztvízszint emelkedésével érintett terület
(Forrás: FmTrT rendelet)

megállapítható, hogy az egész település, *felszín alatti víztest karszt és termálkarszt* besorlásba esik. Az üzemszerű működés következtében talajvíz vagy vízáradó réteg igénybevétele nem történik, így a karszt rétegekre nincs hatással.

2.1.4. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

A módosítással érintett területeket nem érinti az Országos Szerkezeti Tervben szereplő műszaki infrastruktúra hálózati elem.

2.1.5. Megyei jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

FMTTrT 1.2. számú melléklete tartalmazza az országos és térségi közlekedési hálózatok és egyedi építmények, az 1.3. melléklet az országos és térségi energetikai hálózatok és egyedi építményeik elemeinek listáját. Az 1.2. és 1.3. melléklet, valamint az FMTTrT Térségi Szerkezeti Terv szerint az alábbi nyomvonalak haladnak a 032/12 hrsz-ú módosítással érintett területen:

- meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték,
- meglévő földgázelosztó vezeték, Balinka - Isztimér (gázátadó: Nádasdladány)
- tervezett 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű tervezett erőmű⁹

A 032/11 hrsz-ú területet egyéb megyei jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózati elem közül kizárólag a tervezett 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű tervezett erőmű érinti.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatokra és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeire vonatkozó szabályokat a MATrT állapítja meg, melynek vonatkozó előírásai a következők:

MATrT 15.§ (2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítás során a térségi műszaki infrastruktúra hálózatok nyomvonala feltüntetésre került.

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően a megvalósuló beruházás a balinkai tájban változást eredményez. A tervezett tevékenység nem okoz jelentős és visszafordíthatatlan károsodást a táji és természeti értékekben, a hatások - a megfelelő intézkedések megtétele esetén - semlegesnek tekinthetők. Pozitív hatásként azonban megemlítendő, hogy a napelemek közötti gyepterületen a jelenleginél diverzebb élőhely alakulhat ki.

A beruházás a település meglévő úthálózatára nincs jelentős hatással. A terület megközelíthetőségét a 4. Közlekedésfejlesztési javaslat fejezet tartalmazza.

3.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A módosítással érintett területeket nem érinti védett természeti terület, nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a Natura 2000 hálózatnak.

A beruházás környezetében nem található védett természeti érték.

⁹ A Fejér Megyei Területrendezési Terv módosításáról szóló 13/2023. (X.29.) önkormányzati rendelet alapján, mely a záró szakasz megindításáig hatályba lép.

Összességében megállapíthatók, hogy a tervezett munkákkal járó hatótényezők az élővilágra, a hatásviselekre átmeneti, kismértékű negatív vagy semleges hatásokat okoznak, amelyek időben és térben jól megszervezett munkavégzésekkel csillapíthatók. A munkálatok csak nappali műszakban tervezettek, éjszaka nem tervezettek és nem is végezhetők.

Tervezettek, illetve javasoltak a terv vagy beruházás révén bekövetkező kedvezőtlen hatások enyhítését, csökkentését, mérséklését szolgáló intézkedések. A beruházás részeként megvalósítandó építési munkák az élőhely és a fajok legkisebb zavarásával és veszélyeztetésével valósítható csak meg. A létesítési fázisban csak a szükséges mértékű munkagép és munkás tartózkodhat majd a területen. A munkálatok várhatóan napi 8 órában történnek, a kivitelezés várható időtartama max 12 hónap körül alakul. Az építési munkálatok kizárólag a szántó művelési ágú ingatlanrészeket érinthetik. Az erdő és gyepterületeket a napelem park nem érinti. Az erdő és gyeper művelési ágú ingatlanrészek nem károsodhatnak. A tervezett építmények elhelyezése csak tájba illő módon lehetséges. Nagyon fontos a tájvédelem követelményeinek való megfelelés, a térség szín- és formavilágához történő igazodás; az építmény funkciói csak a megadott célt szolgálhatják.

3.3. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A napelemparkok esetében fontos vizsgálni azok tájképi megjelenését. A módosítással érintett területen a tájhasználat megváltozik, szántóföldi hasznosítás helyett napenergiát hasznosító villamos áram termelés fog zajlani. A jelenlegi szántóföldi termelés helyén napelemekből álló rendezett sorok fognak helyet kapni. A szabályozási terv a 032/11 hrsz-ú ingatlan nyugati telekhatárán tájképi szempontból jelentős fasort jelöl, melynek megőrzésére figyelmet kell fordítani.

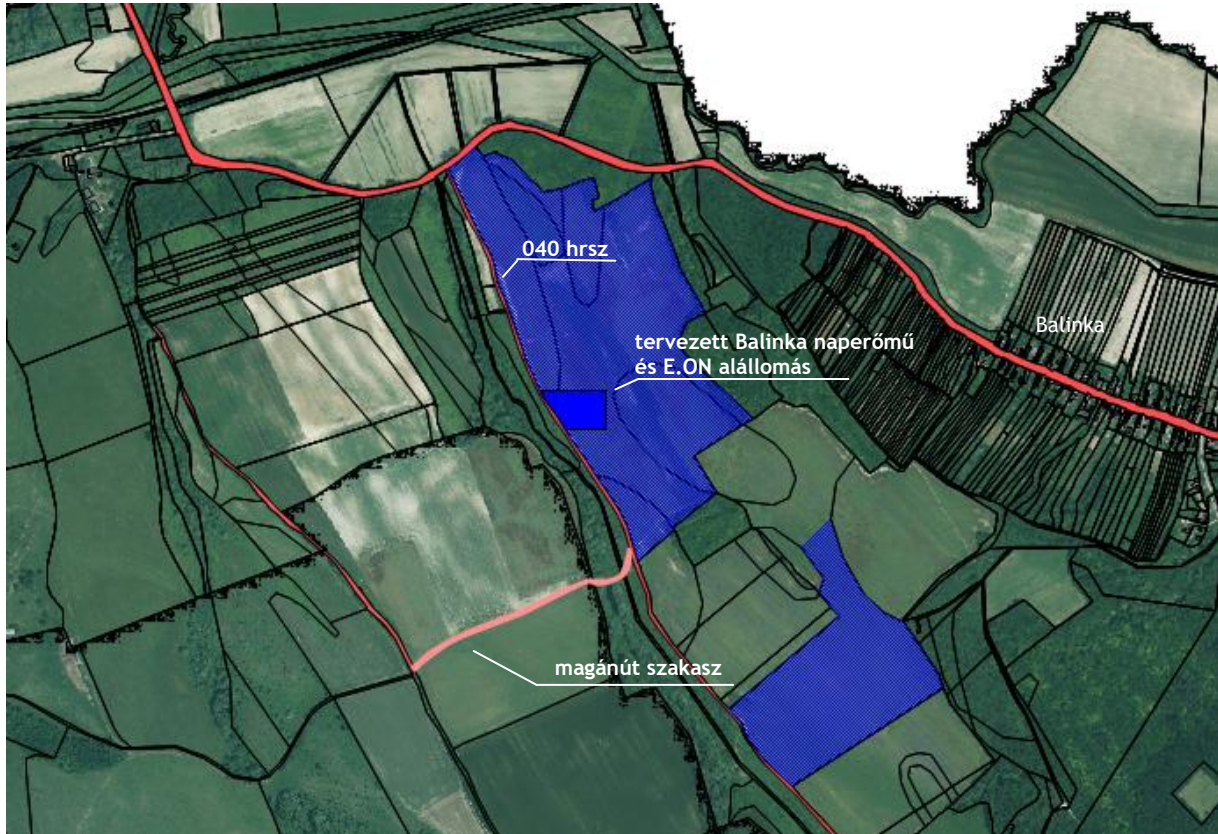
A beruházások során a naperómű elektromos hálózatba történő bekapcsolása során kizárólag madárbarát technológiák alkalmazása a megengedett. A beruházások természet- és tájvédelmi szempontból nem járnak jelentős környezeti hatásokkal.

A beruházások során a tárgyi létesítmény és műtárgyai a jelenleg hatályos Balinka Község Önkormányzata Képviselő testületének a településkép védelméről szóló 18/2014. (IX.14.) önkormányzati rendelet alapján nem helyi jelentőségű természetvédelem területen vagy arra közvetlen hatást gyakorló területen található.

A módosítással érintett terület, az MvM rendeletben rögzített, a tájkép védelmi terület övezet része. A napelempark építését követően, az üzemelés során a tájra gyakorolt kedvezőtlen hatások nem várhatók. A tervezett tevékenység nem okoz jelentős és visszafordíthatatlan károsodást a táji értékekben. Tájképvédelmi szempontból semleges, a beruházás tájképvédelmi szempontból elfogadhatónak minősíthető.

4. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása a közlekedési hálózatot közvetlenül nem érinti, annak fejlesztését nem igényli. A 032/12 hrsz-ú területen elhelyezett állomási telephely megközelítése a Balinka települést Bakonycsernyével összekötő (8209 j.) műútról leágazó 040 hrsz-ú földútról közelíthető meg.



Balinka Naperőmű Alállomás megközelítése (forrás: saját szerkesztés google.earth.com alapján)

Az ingatlanok fekvésüknél fogva jelenleg személyautóval és teherautóval is szilárd-, majd földburkolatú útról közelíthetők meg. A beruházás során itt is szilárd útburkolat fog majd létesülni., az alábbi tervek szerint, melyet a szabályozási tervlap is tartalmaz.



Balinka Naperőműhöz kapcsolódó bekötőút tervezése (forrás: STS Group Kft.)

A telephely területén 4 méter szélességű burkolt útfelületek kerülnek kialakításra. Az üzemelés ideje alatt jellemző gépjárműforgalom mértéke elhanyagolható, ugyanis az csak a karbantartások idején, átmenetileg jellemző. Tervezett, nagyobb karbantartásokat évente egyszer fognak végezni, emellett helyszíni ellenőrzések, kisebb szerelőmunkák várhatóak. A napi gépjárműforgalom átlaga éves szinten nem fogja meghaladni a napi 1 db kistehergépjárművet és 1 db személygépjárművet. A kivitelezés során a terület jelenlegi állapotához képest átmeneti forgalomnövekedés várható, amely a kivitelezés végeztével megszűnik.

5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A módosítások során a település közműkapacitásának bővítése nem szükséges, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, azonban a módosítással érintett területen gondoskodni kell a csapadékvizek elvezetéséről.

A létesítés során kizárólag szociális eredetű szennyvíz keletkezésével kell számolni, melyet a mobil WC-ben gyűjtenek az elszállításig. A napelempark területén - a minimális helyszínen tartózkodás következtében - minimális mennyiségű kommunális eredetű szennyvíz keletkezése várható. Csatornahálózat elérhető távolságon belül nem található, ezért szennyvízakra kialakítása szükséges. A szennyvízakra teljesen zárt, földbe süllyesztett, vízzáró kialakítású lesz, abból a felszín alatti víz és a talaj szennyezése nem várható. A szennyvízknát megfelelő időközönként üríteni kell, azonban a minimális igénybevétel miatt ez igen ritkán lesz szükséges.

A telephely területén fúrt kút létesítése tervezett, melyet a Balinka, 032/12 hrsz.-ú ingatlan északi részén terveznek kialakítani. A kút fúrása előtt vízjogi létesítési engedélyt, a kivitelezést követően pedig vízjogi üzemeltetési engedélyt fognak kérni az illetékes hatóságtól. A fúrt kútból fogják fedezni a minimális szociális vízigényt, valamint a szükséges oltóvízmennyiséget. A tervezett vízkivétel alacsony lesz, mivel a várható éves vízigény nem több, mint 110 m³. A tervezett tevékenység tehát a felszíni és felszín alatti vizekre nem gyakorol állapotromlást okozó hatást. A létesítmény vonatkozó jogszabályoknak megfelelő üzemeltetése nem jár együtt kockázatos anyag felszín alatti vízbe történő sem közvetlen, sem közvetett bevezetésével. A telephely üzemszerű működése során a felszíni és felszín alatti vizekre gyakorolt kedvezőtlen hatás nem valószínűsíthető, hatásterülete a telephely területével vehető azonosnak.

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A környezeti hatásvizsgálat a WENFIS Mérnök Iroda Kft. által, 2021-ben elkészített előzetes dokumentációja (EVD) alapján készült. Az I. ütem tervezési fázisnak megfelelően ebben a Balinka településhez tartozó 032/12 hrsz-ú terület, illetve az Isztimérhez tartozó 0236/1 hrsz-ú terület került vizsgálat alá. A naperóműpark helyszínének kijelölése során előzetes környezetvédelmi kockázatelemzés került végrehajtásra a Balinka településhez tartozó 032/12 hrsz-ú terület, illetve az Isztimérhez tartozó 0236/1 hrsz-ú területre vonatkozóan. A kockázatelemzés eredménye alapján az ingatlanok adottságai megfelelőek naperóműpark létesítésére. Az EVD szakmai összefoglalása alapján a tervezett beruházás környezeti elemeket érintő hatása nem jelentős. Javasolja az EVD elfogadását és a környezeti hatástanulmánytól való eltekintést.

A csapadékvíz szennyeződésére normál üzemmenet mellett nincs esély, mivel veszélyes anyagokkal végzett tevékenység normál üzemmenetben egyáltalán nem történik. Egyedül a rendszeres időközönként előforduló karbantartások idején történhet veszélyes anyagokkal végzett tevékenység, azonban a megfelelő technológiai fegyelem és az előírások betartása mellett ebből fakadóan sem várható a csapadékvíz szennyezése. Az épületekre hulló tiszta csapadék az ereszcsonton keresztül a telephelyen található burkolatlan felületeken elszikkad. Az ingatlan burkolt területeire, a napelem-modulokra, valamint zöldterületekre hulló csapadékvíz a burkolatlan zöldfelületeken elszikkad. A parkoló területén az alacsony gépjárműforgalom miatt a csapadékvíz szennyezése nem várható. Az épületekre és a burkolatlan felületekre hulló csapadék veszélyes anyaggal nem fog érintkezni, így szennyeződésmentes marad, környezeti kockázatot nem jelent.

A II. ütemhez tartozó távlati fejlesztési területen¹⁰ tervezett napelemek telepítése, napelemes kiserőmű létesítése során is szükséges elkészíteni az EVD-t. Azonban az I. ütemre készült EVD-ben felsorolt hatások és javaslatok a II. ütem területeire is vonatkoztathatók. A könnyebb értelmezhetőség végett az I. ütemben tervezett beruházás Balinka és Isztimér területén közösen kerül bemutatásra.

Víz- és talajvédelem

A 032/12 hrsz-ú ingatlan északi részén fúrt kút kialakítása tervezett, melyből a minimális szociális vízigényt és az oltóvízigényt biztosítani tudják. A tervezett tevékenység felszíni vízfolyásra káros hatást nem gyakorol. A telephelyre hulló csapadék a terület nem burkolt részein elszikkad. A naperóműpark létesítése és üzemeltetése a lefolyási viszonyokat nem változtatja meg, a felszíni vizeket nem érinti. Üzemszerű működés következtében felszíni vagy felszín alatti vizeket érő

¹⁰ Balinka: 032/11 hrsz

szennyezések nem valószínűsíthetőek. A kommunális szennyvíz zárt, földalatti szennyvíztárolóba kerül, ahonnan rendszeres időközönként engedéllyel rendelkező szakcéggel elszállítatják. Technológiai szennyvíz nem keletkezik.

A tevékenység felszíni vízre és felszín alatti közegekre (talajra, földtani közegre, felszín alatti vízre) gyakorolt hatásainak hatásterületébe a naperómű park létesítésére kijelölt, Balinkához tartozó ingatlanok szinte teljes területe, valamint az Isztimérhez tartozó 0236/1 hrsz-ú ingatlan is beletartozik.

A beruházások megvalósulása során a földtani közeg védelmi szempontjából nem feltételezhető környezeti hatás. A területfoglalás ideiglenes jellegű, az erómű létesítményei az üzemeltetés végeztével - mely jelenlegi ismereteink szerint 30 év - mind leszerelésre és elszállításra kerülnek. A talaj, földtani közeg minőségére a beruházás üzemszerű működés mellett nincsen hatással. A transzformátorállomások kármentővel rendelkeznek, így esetleges havária esetén sem kerülhet a környezetbe szennyező anyag. Üzemszerű működés következtében talajvíz vagy vízáradó réteg igénybevétele nem történik. Talajt és felszín alatti vizet érő szennyezések nem valószínűsíthetőek.

A létesítéssel érintett területre vonatkozóan talajvédelmi terv készült. A talajvédelmi terv alapján a két ingatlanon összesen mintegy 4000 m² felületet fognak kitenni a napelem-modulok tartószerkezet vert acélcölöpjei és az inverterek rögzítőállványai. Ez alapján mintegy 800 m³ humuszos talaj elhelyezéséről kell gondoskodni, mely a talajvédelmi terv alapján a közvetlen környezetében szétteríthető, s mely a szétterítés során az 1 cm vastagságot nem fogja meghaladni.

Hulladékgazdálkodás

A legjelentősebb hulladékképződésre a létesítési fázisban lehet számítani, jellemzően csomagolási hulladék keletkezésével. Ezen kívül, a területen dolgozók szükségleteiből fakadóan keletkezik még említésre méltó mennyiségben települési hulladék is. Lényegesen kisebb mennyiségben keletkezhetnek veszélyes hulladékok. Ezek elsősorban szennyezett csomagolóanyagokat és esetleges havária esemény során keletkezett szennyeződött anyagokat jelentenek. A környezetszennyezést kizáró hulladékkezelés feltételei adottak.

Üzemelés során a karbantartási hulladékok keletkezésével lehet számolni, mivel a telephelyen állandó tartózkodás, munkavégzés nem fog történni. Jelentősebb mennyiségű hulladék az élettartam lejártát követő elbontás/panelcsere során fog keletkezni. Havária esetén hulladék keletkezése nem várható, ugyanis a telephelyen veszélyes anyagként kizárólag a transzformátorházak berendezéseiben található transzformátorolaj kerül alkalmazásra. A transzformátorházak kármentővel ellátottak, ezért szennyező anyag környezetbe jutása műszaki meghibásodás vagy havária esetén nem valószínűsíthető.

Levegőtisztaság védelme

A tervezett naperóműparkhoz kapcsolódóan bejelentésköteles légszennyező pont- és/vagy diffúzfórást telepítése nem tervezett. A környezeti levegőt terhelő tevékenységek döntően a létesítési fázisra korlátozódnak. A kibocsátások alacsony volumene nem indokolja azok számszerűsítését, a létesítési fázis levegőtisztaság-védelmi hatásterülete ezért - a más építési területekről meglévő tapasztalatok alapján - a létesítési terület 50 m-es környezetére becsülhető.

Az üzemeltetési fázis lényegében nem jár kibocsátásokkal, ellenben (a fosszilis tüzelőanyagok tüzelésével összehasonlításban) jelentős CO₂-megtakarítást jelent. Az üzemeltetési és a felhagyási fázis levegőtisztaság-védelmi hatásterülete a naperómű park létesítményeivel érintett ingatlanok összterületével vehető azonosnak. A tervezett napelempark levegőtisztaság-védelmi érdekeket nem sért, levegővédelmi szempontból a tevékenységnek jelentős hatása nincsen.

Zaj- és rezgésvédelem

A tervezett tevékenység hatásait számításokkal és modellezéssel vizsgálták. Az eredmények azt mutatják, hogy a tervezett naperóműpark létesítésének (felhagyásának), és üzemeltetésének környezeti zajterhelése egyaránt kismértékű. Védendő ingatlanok a közelben nem találhatóak, a legközelebbi védendőnek tekintett homlokzatnál a zajszámítások alapján nagy biztonsággal teljesülnek a határértékek.¹¹ Az üzemelés során alacsony kibocsátású zajforrások (transzformátor állomások és nappali működésű inverterek) hatásaival kell számolni. A naperóműpark üzemeltetése

¹¹ A II. ütemben tervezett területhez legközelebb eső védendő családi házak a telekhatártól cca. 0,5 km-re fekszenek.

nem okoz érzékelhető, azonosítható zajterhelést a védendő épületeknél. A tevékenység zajvédelmi hatásterületén védendő létesítmény nincs, ezért zajkibocsátási határérték megállapítására nincs szükség. A megadott műszaki megoldások és üzemvitel mellett a tervezett beruházás a vonatkozó zajvédelmi előírásokat kielégíti, a szomszédos területek környezetvédelmi érdekeit nem sérti. A szállítási útvonalakon jelentkező többlet zajterhelés minimális, közvetett hatásterület nem alakul ki.

Élővilág, táj, tájkép és épített környezet védelme

Az érintett területeken jelenleg zömében mezőgazdasági szántóterületek, a szomszédos területeken fasorok, erdőterületek és szintén szántóterületek találhatóak. Erdőterület igénybevétele egyáltalán nem tervezett a létesítés kapcsán.

A tervezett napelemes kiserőmű helyszíne nem fog értékes élőhelyet, magas természeti értékű életközösség előfordulási helyét igénybe venni, de a szomszédos területek természeti értéke jóval magasabb. A tervezett napelemes kiserőmű helyszíneinek környezetében előfordulnak olyan jó természeti értékű élőhelyek, erdősávok, fasorok, vizes élőhelyek (pl.: patakmenti kőrises-égeres, égerláp, fűzláp) és természetközeli állapotú területek (pl. őshonos lombhullató fajokból álló erdősáv állapotú területek (pl. őshonos lombhullató fajokból álló erdősáv a patak mentén, annak mindkét oldalán) viszonylagosan jó állapotban lévő vegetációval, amelyek esetleg védett fajok nagyobb számú előfordulását feltételezik. Ezek az országos ökológiai hálózat elemei; ökológiai folyosót képeznek a tervezési terület mellett. A tervezett naperőművek területe nem volt korábban természetes vagy természetközeli állapotú élőhely.



A módosítással érintett terület Balinkán (forrás: saját fotó)



Isztiméren a 023116 hrsz-ú módosítással érintett terület és a meglévő 132 kV-os távvezeték (forrás: saját fotó)

A helyszíni felmérés során (2021. július) védett, illetve fokozottan védett növényfaj egyede nem került elő. Védett állatfajok többnyire madarak közül kerültek felmérésre, melyek egyrészt a környező fasorokban, bokrosokban találják meg kedvező életfeltételeiket, másrészt a ragadozó madarak számára a nagytáblás szántóföldi területek táplálkozó területek.

A térség nagytáblás szántóföldi művelése és a közötté húzódó mezővédő erdősávok tipikus tájhasználati elemek, amelyek a területet jellemzik. Mivel a térségben nagyon kevés a fás terület, ezért ezek a határoló fasorok, mezővédő erdősávok kiemelt jelentőséggel bírnak bűvőhelyként, szaporodási helyként az állatvilág, madárvilág számára. A Balinkai szántó művelési ágú, módosítással érintett terület nyugati oldalán lévő fás terület (az Isztiméri szántónál pedig keleti irányban) része az országos ökológiai hálózatnak, mint ökológiai folyosó. A tervezett létesítménnyel érintett ingatlanok országos vagy helyi védett természeti területet, ex lege védett természeti területet, természetes vegetációjú területet nem érintenek.

A tapasztalatok, valamint a rendelkezésre álló dokumentációk szerint, szakszerű kivitelezés és ellenőrzött körülmények mellett a kialakítás és üzemeltetés, illetve felhagyás során, a technológiai, illetve munkafegyelem betartása mellett a tájban és az élővilágban veszélyeztetés vagy károsítás előreláthatólag nem következik be. A tervezési terület alkalmas a létesítmény elhelyezésére és működtetésére.

Megállapítható, hogy a tervezett beruházás tájvédelmi érdekeket nem sért. A természeti és épített környezet jellegét, arányát (tájkaraktert), továbbá a tájban található jellemző élőhelyeket, ezek ökológiai jellemzőit, illetve fennmaradásukhoz, működésükhöz szükséges ökológiai és környezeti feltételeket nem változtatja meg, azokra várhatóan nem lesz számottevő, illetve nagymértékű hatással.

A tervezett építés következtében a táji- és természeti állapotok kis mértékű változására lehet számítani, ami érdeemben nem különbözik a változás megvalósulása nélküli állapotoktól. A tervezett változás nem tekinthető károsnak, visszafordíthatatlannak, túlzottan agresszív beavatkozásnak; üzemszerű működést feltételezve az élővilágban okozandó károsítás kizárható a technológiai, illetve munkafegyelem betartásával, ill. havária jellegű események bekövetkezésekor a szakszerű és időben történő beavatkozással.

Táj- és természetvédelmi szempontból a létesítmény valamikori tervezett bővítésének érdemi akadályát vagy lehetőségét a jelen előzetes vizsgálat nem tárta fel. Összességében megállapítható, hogy a tervezett napelem parkokkal CO₂-mentes, megújuló energiatermelést terveznek végezni a természet- és tájvédelmi követelmények figyelembevételével, amely a jövő energiatermelésének és környezettudatosságának egyik lehetséges alternatívája.

7. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG

Balinka község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 13/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel fogadta el a község településképi védelméről szóló rendeletét (TKR), mely rendelkezik a településképi követelményekről. A TKR a módosítással érintett területen nem jelöl ki helyi védett értéket. A TKR 1. melléklete a módosítással érintett területeket *Külterület* megnevezésű településképi szempontból meghatározó területek közé sorolja, amelyről a 23. §-ban rendelkezik.

A TKR 23. § előírja, hogy

- a homlokzatszínezésnél nem alkalmazható harsány, mediterrán szín,
- hogy a csarnok jellegű épületek anyaghasználatánál a fénylő, tükröződő felületű anyagok használata tilos,
- az új épületek telepítésénél a meglévő környezethez és a terepviszonyokhoz az építészeti kialakítással illeszkedni kell.

A TKR 25.§ e) pontja előírja, hogy jelentősebb energiaigény növekedés esetén a tervezett transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan, a környezetbe illesztve kell kijelölni.

A TKR vonatkozó rendelkezéseit figyelembe kell venni, különös tekintettel az alállomás építészeti terveinek véglegesítése során.

Összességében elmondható, hogy a beruházás, valamint a településrendezési eszközök módosítása a TKR előírásaival összhangban van.

8. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Balinka Község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A környezeti vizsgálat szükségességéről a beérkezett vélemények birtokában a környezeti értékelés a módosítással érintett területre elkészült (lásd. 6. melléklet).

Az EVD szakmai összefoglalása alapján a tervezett beruházás környezeti elemeket érintő hatása nem jelentős.



JELMAGYARÁZAT:
 Beruházás beépítési településrésze
 Átalakuló, új településrész
 Fennető
 Külterület

(forrás TKR 1. melléklet)