

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Az Alsózsolca, külterület 0141/3 hrsz alatti ingatlanon tervezett napelempark megvalósíthatóságával összefüggésben



MEGRENDELŐ

Zemplén Wind Kft.
2800 Tatabánya, Tarján út 1.

TERVEZŐ

URU-PLAN BT.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2026. március

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	3
1.1 Megbízási előzmények	3
1.2 A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések	4
2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA	4
3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	6
3.1. Tervezési terület elhelyezkedése	6
3.2. A módosítással érintett telkek bemutatása	6
3.3. A hatályos településrendezési tervek ismertetése	8
4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA	11
5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	15
6. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	21
7. ÖSSZEFOGLALÁS	23

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:

Gergely Péter

okl. településmérnök



TT 05-0489

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízási előzmények

Jelen telepítési tanulmányterv Alsószolca Város Településrendezési Eszközeinek módosításához készült, az Alsószolca, 0141/3 hrsz alatti ingatlanok vonatkozásában. A vizsgálat célja a telek szabályozási koncepciójának kidolgozása napelempark létesítése érdekében.

Zemplén Wind Kft. (székhely: 2800 Tatabánya, Tarján út 1.) szándéka, hogy az érintett Alsószolca, 0141/3 hrsz alatti ingatlanra olyan építési jogok és előírások társuljanak, hogy azon 1,8 MW teljesítményű napelempark létesíthető legyen.

Annak érdekében, hogy a fenti telephely kialakításra kerüljön, valamint a beruházáshoz szükséges esetleges egyéb engedélyek beszerezhetőek legyenek, a Zemplén Wind Kft. jelen telepítési tanulmánnyal kezdeményezi a település önkormányzatánál a településrendezési eszközök módosítását.

A fentiekben túl a településrendezési eszközök módosítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a magasabb szintű jogszabályokban, különösen a magyar építészettről szóló törvényben foglalt előírásoknak való megfelelésre. **A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (MépTv.) 7. § (2) bekezdése** kimondja, hogy zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület övezetből új beépítésre szánt, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni csak abban az esetben lehet, ha legalább azonos mértékű és biológiai aktivitás értékű csereterület kerül kijelölésre.

Az Önkormányzat, a települési főépítész, valamint a tervező megállapodtak, hogy a jelenlegi módosítás eredménye a készítenő településtervbe kerül átvezetésre, így a módosítás eredménye már a TÉKA szabályai szerint kerül bemutatásra jelen tanulmányban.

A módosítás során, a 0141/3 hrsz-ú jelenleg általános mezőgazdasági (Má) övezeti besorolású terület kerül átsorolásra, **Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)** területfelhasználásba. Ennek kompenzálására a kérelmező javaslatot tett csereterületek kijelölésére. A kompenzáció, a módosítással érintett területen, telekalakítás után kialakuló ingatlanon lesz. A kijelölt csereterületen az alábbi új területfelhasználási egységek kerülhetnek kijelölésre:

- **Egészségügyi célú (rekreációs célú erdőterület) (Er),**
vagy
- **Tájkasdalkodási célú mezőgazdasági terület (Mt).**

Jelen telepítési tanulmányterv feladata tehát, hogy a fent bemutatott jogszabályi feltételrendszernek való megfelelést megalapozza, bemutassa a fejlesztési szándékot, és javaslatot tegyen a településrendezési eszközök szakszerű módosítására, beleértve a csereterület kijelölését és a szükséges eljárásrendi lépéseket is.



1. ábra tervezési terület településen belüli elhelyezkedése

1.2 A területre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

- A 3/2005. (V.12.) kt. határozattal elfogadott Alsószolca Község Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT)
- Alsószolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2005. (V.13.) önkormányzati rendeletével elfogadott Alsószolca Város Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ)
- a 189/2017. (X.17.) számú határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv
- a településképi védelméről szóló 19/2017.(X.18.) önkormányzati rendelet

2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CÉLJA

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít a települési önkormányzat számára, hogy egyes településrendezési célok megvalósítása érdekében **településrendezési szerződést** kössön az érintett telek tulajdonosával vagy a beruházóval. A szerződéskötés elengedhetetlen előfeltétele egy, a képviselő-testület által elfogadott, megfelelő szakmai megalapozottságú telepítési tanulmányterv.

Jelen dokumentáció célja, hogy megalapozza az Alsószolca, 0141/3 helyrajzi számú ingatlanon tervezett napelempark létesítéséhez szükséges településrendezési szerződés megkötését.

A tanulmányterv a vonatkozó jogszabályi előírások, különösen a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) alapján készült.

A tanulmányterv, mint döntéselőkészítő anyag, ennek keretében:

- **javaslatot tesz** a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szükséges módosításaira.
- **meghatározza** azokat a szabályozási kereteket, amelyek biztosítják a létesítmény jogszerű megvalósítását és a környezetbe illesztését.
- **konkrét javaslatokat fogalmaz meg** a településrendezési szerződésben rögzítendő feltételekre, ezzel megteremtve a beruházás megvalósíthatóságának alapjait.

A MépTv. 7. §-ában előírt kötelezettség a csereterület biztosítására érdekében, a kérelmező által tulajdonolt terület igénybevételeivel javaslatot tesz a csereterület kijelölésére, igazolva, hogy a beavatkozás a jogszabályi előírásoknak megfelelően, a természeti értékek kompenzálása mellett valósulhat meg. A cél egy olyan konstruktív és jogszerű megoldás felvázolása, amely lehetővé teszi a szükséges fejlesztést a jogszabályi keretek maradéktalan betartása mellett, biztosítva a fenntarthatóság és a felelős területhasználat elveinek érvényesülését.

3. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

3.1. Tervezési terület elhelyezkedése

A tervezett napelempark helyszíne Alsószolca külterületén, a településtől kb. 4 km távolságra fekszik északkeleti irányba, a 37. számú főúttól nem messze.

Az érintett ingatlanokon mezőgazdasági művelés folyik, illetve fás részterületekkel tarkított. Nyugatról a Bársonyos-patak határolja. A területet többnyire szántóterületek veszik körül.

Burkolt út az ingatlanokhoz nem vezet, illetve nincs közműellátásuk.



2. ábra: a tervezési terület bemutatása

3.2. A módosítással érintett telkek bemutatása

A módosítással érintett ingatlan jelenleg a 0141/3 hrsz.

Az érintett ingatlanok adatai:

ingatlan hrsz	művelési ág	terület nagysága
0141/3	szántó	142607 m ²

A tervezési terület tájképvédelmi terület övezete, érinti a Hidrogeológiai védőidom és védőterület, valamint az ingatlan déli telekhatárán található a Natura 2000 SCI (SAC) terület határa.

Tudomásunk szerint a terület régészeti lelőhellyel nem érintett.

A fejlesztési cél bemutatása (a kérelmező által)

Zemplén Wind Kft. (székhely: 2800 Tatabánya, Tarján út 1.) 1,8 MW teljesítményű napelempark létesítését tervezi. Az erőmű a Felsőzsolca 088/8 hrsz-en lévő csatlakozási pontba csatlakozna a már meglévő szélerőművel kolokációban.

A jelen telepítési tanulmányterv elsődleges célja annak előkészítése, hogy módosíthatóvá váljanak a településrendezési eszközök, melyek az Alsózsolca 0141/3 hrsz. alatti ingatlanon tervezett napelempark létesítésével összefüggő beépíthetőségre adnak lehetőséget.

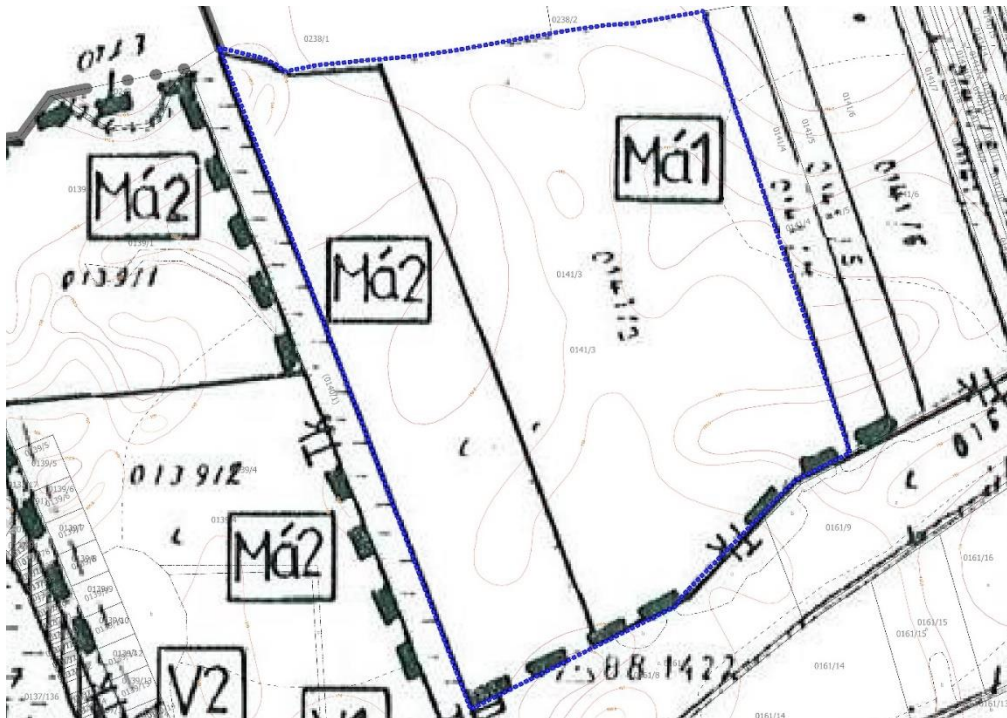


3. ábra tervezett létesítmény elhelyezése a területen (forrás: kérelmező általi adatszolgáltatás)

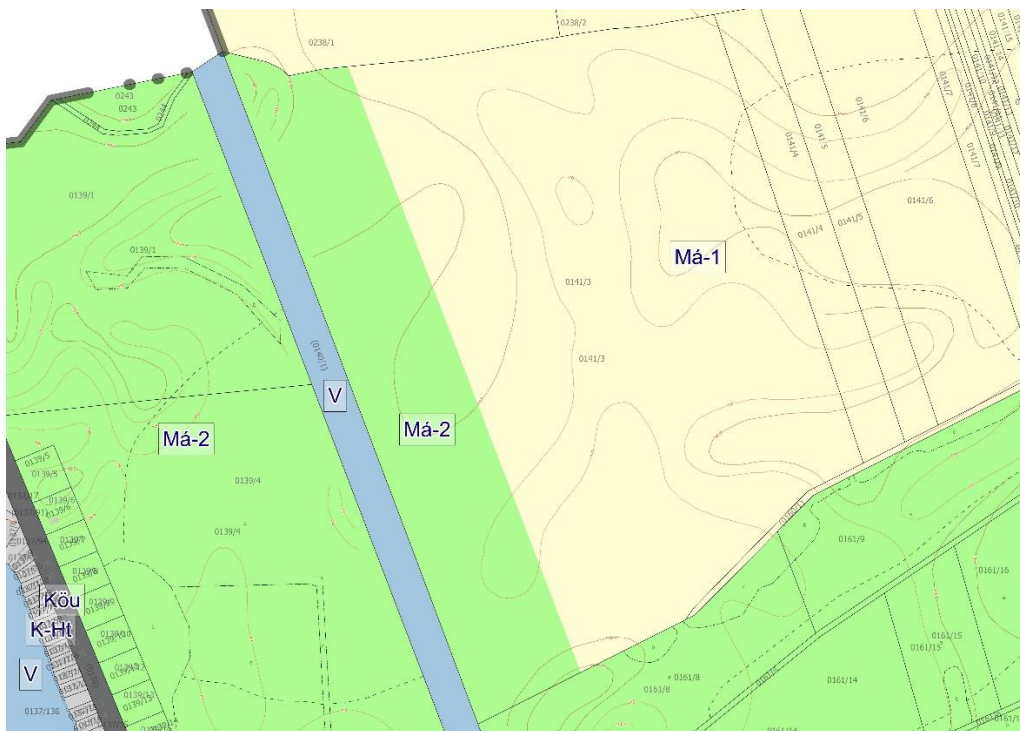
3.3. A hatályos településrendezési tervek ismertetése

A hatályos településszerkezeti elemek

Alsószolca Város Településszerkezeti Terve, a tervezési területre, a módosítással érintett telekre, és annak tágabb környezetére vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:



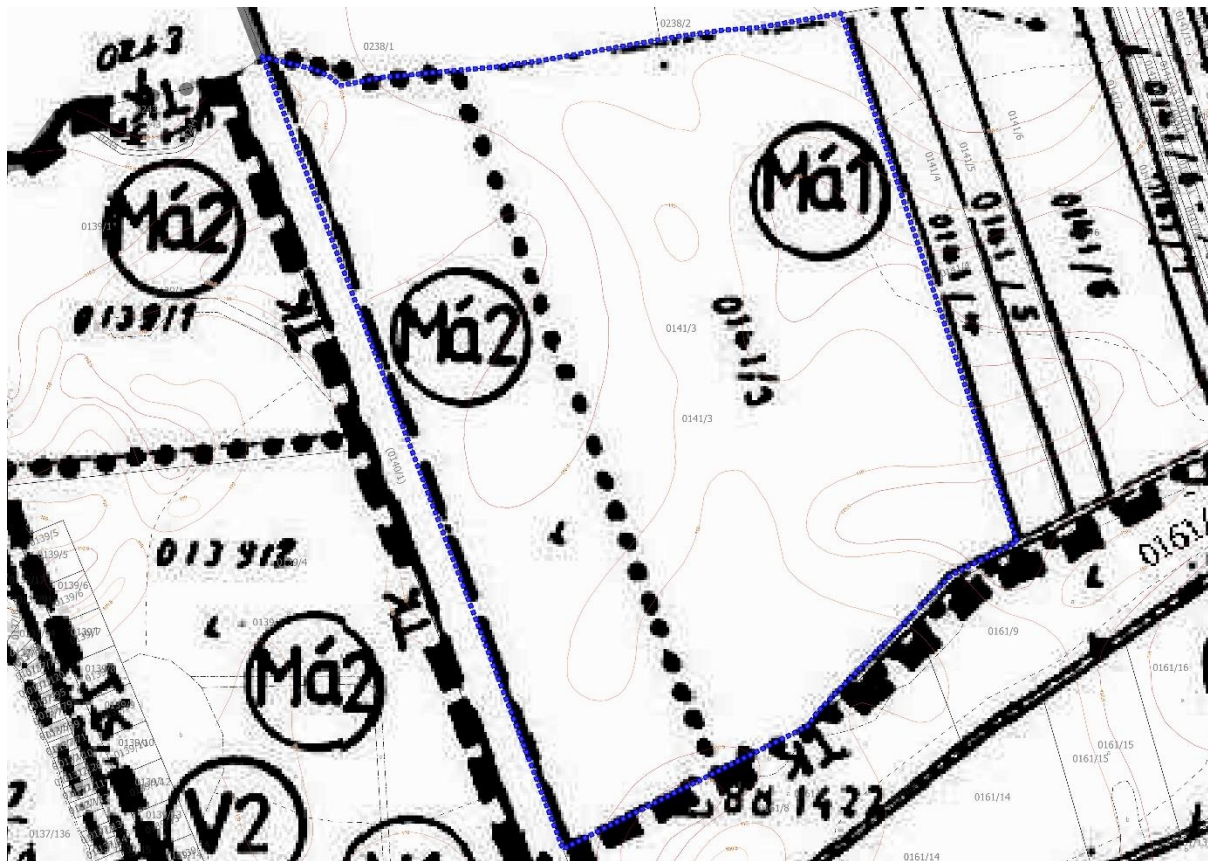
4. ábra: hatályos településszerkezeti tervlap kivonat (raszter)



5. ábra hatályos településszerkezeti tervlap kivonat (digitalizált)

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv előírásai

A HÉSZ és mellékletét képező Szabályozási tervlap a tervezési területre illetve kiemelten a módosítással érintett telekre vonatkozóan az alábbiakat tartalmazza:



6. ábra hatályos szabályozási tervlap kivonat

A vonatkozó HÉSZ előírások a módosításokkal érintett területre:

Mezőgazdasági rendeltetésű területek

14. § (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület. A mezőgazdasági rendeltetésű terület a külterületnek a Szabályozási Terven mezőgazdasági területként (M) szabályozott része.

(2)³⁶ A mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik:

a) Általános mezőgazdasági terület

aa) szántó Má1

ab) rét, legelő Má2

b) Kertes mezőgazdasági terület: ba) külterületi kert Mk1

bb) tanya területe Mk2

bc) belterületi kertek, illetve mezőgazdasági hasznosítású területek

c) Mezőgazdasági üzemi terület (major) Mg

(2a) Mezőgazdasági területen építményt elhelyezni csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően lehet.

A tervezési területet az alábbi korlátozások érintik:

1. Hidrogeológiai védőidom és védőterület - 1. Böcs - ÉRV Zrt. X/b. telep – vízbázis (Sajólad Vízmű) hidrogeológiai „B” védőidoma.

Ez az ivóvízkutak védelmét szolgáló rendszer. Célja, hogy megakadályozza a szennyeződések eljutását a kútba. Zónákra osztott, a korlátozások a kúttól távolodva enyhülnek. A hidrogeológiai „B” védőterületen tilos:

- erősen mérgező, vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása;
- ipari szennyvíz szikkasztása; hígtrágya és trágyalé leürítése;
- új települési folyékony-hulladék lerakó létesítése és üzemeltetése;
- veszélyes hulladék lerakó és ártalmatlanító létesítése, üzemeltetése;
- légi permetezés.



7. ábra területfelhasználásokat és korlátozásokat együttesen bemutató ábra

4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A szabályozási szándék és koncepció alapja Zemplén Wind Kft. (székhely: 2800 Tatabánya, Tarján út 1.) kérelemből fakad, az Alsózsolca, 0141/3 hrsz alatti ingatlan felhasználásával napelempark megvalósíthatósága érdekében.

Módosítási cél az előbb említett területrészt olyan területre történő módosítása, melyen a tervezett napelempark létesítése megvalósítható.

A tervezett tevékenység végzéséhez szükséges, a módosítással érintett területet a településrendezési eszközökben, mint különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területként (Kb-En) kezelni.

A területfelhasználásban bekövetkezett változás miatt szükséges a HÉSZ kiegészítése is az új övezet bevezetésével és egyedi előírásokat kell meghatározni az alábbiak szerint:

Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület előírásai:

Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területe a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményszíntípusai az energiatárolók, valamint a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények elhelyezésére szolgáló terület.

Az övezet javasolt beépítési előírásai:

övezeti jel : Kb-En

beépítés módja: szabadonálló

beépítettség legnagyobb mértéke: 3,0 %

megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

A vonatkozó törvényi előírásokra tekintettel az újonnan kijelölésre kerülő különleges beépítésre nem szánt terület esetében az alábbi előírásoknak kell megfelelni.

„A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

7. § (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeresztvári vagy közparki funkció ellátására.

A törvények értelmében az alábbi feltételnek meg kell felelni:

- az újonnan kijelölésre kerülő különleges beépítésre nem szánt területtel (tervezett 0141/29 hrsz.) azonos mértékű mezőgazdasági, zöld, vagy erdő területet kell kijelölni.

Az előírásoknak való megfelelés érdekében az alábbiakra teszünk javaslatot:

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (MépTv.) 7. § (2) bekezdésében előírt kötelezettségnek való maradéktalan megfelelés érdekében a kérelmező az érintett 0141/3 hrsz. alatti ingatlanon telekalakítást – telekcsoport újraosztást - hajt végre.

A telekújraosztás célja, hogy a telekalakítási eljárás végén az ingatlan megközelítése létrejöjjön, valamint a kompenzációs terület kialakításra kerüljön.



Alsózsolca
külterület

TERVEZETT VÁZLAT

a 0141/3, 0161/8 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról

M= 1:2000

Változás előtt						Változás után									
HRSZ	Alrészlet			Terület Ha.Nm	Ak.	HRSZ	Alrészlet			Terület Ha.Nm	Ak.	Szolgalmi jog	Jegyzet		
	Jel	Műv. ág	Min.o.				Jel	Műv. ág	Min.o.						
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.		
0141/3		szántó	3	14.2607	213.43	0141/29		szántó	5	3.0253	44.77				
			5	0.2497	6.07				0141/30	szántó	5			3.0253	44.77
				14.0110	207.36				0141/31	szántó					8.0837
0161/8	a	legelő	3	2.1059	13.22	0141/32		út	3	0.2497	6.07				
			5	1.8740	12.34				5	7.8340	115.94				
				0.1109	1.23									0.2445	0.00
	b	fásított terület	5	1.7631	11.11	0141/33			3	1.9878	12.47				
			3	0.0522	0.20				a	legelő				1.7559	11.59
				0.1797	0.68						3			0.1109	1.23
c	fásított terület	5	1.6450	10.36				3	0.0522	0.20					
								b	fásított terület	3			0.1797	0.68	
Összesen:				16.3666	226.65										

Az eredeti 0141/3 helyrajzi számból 1264 nm, a 0161/8-helyrajzi számból 1181 nm kerül az újonnan kialakuló 0141/32 helyrajzi számú útba.

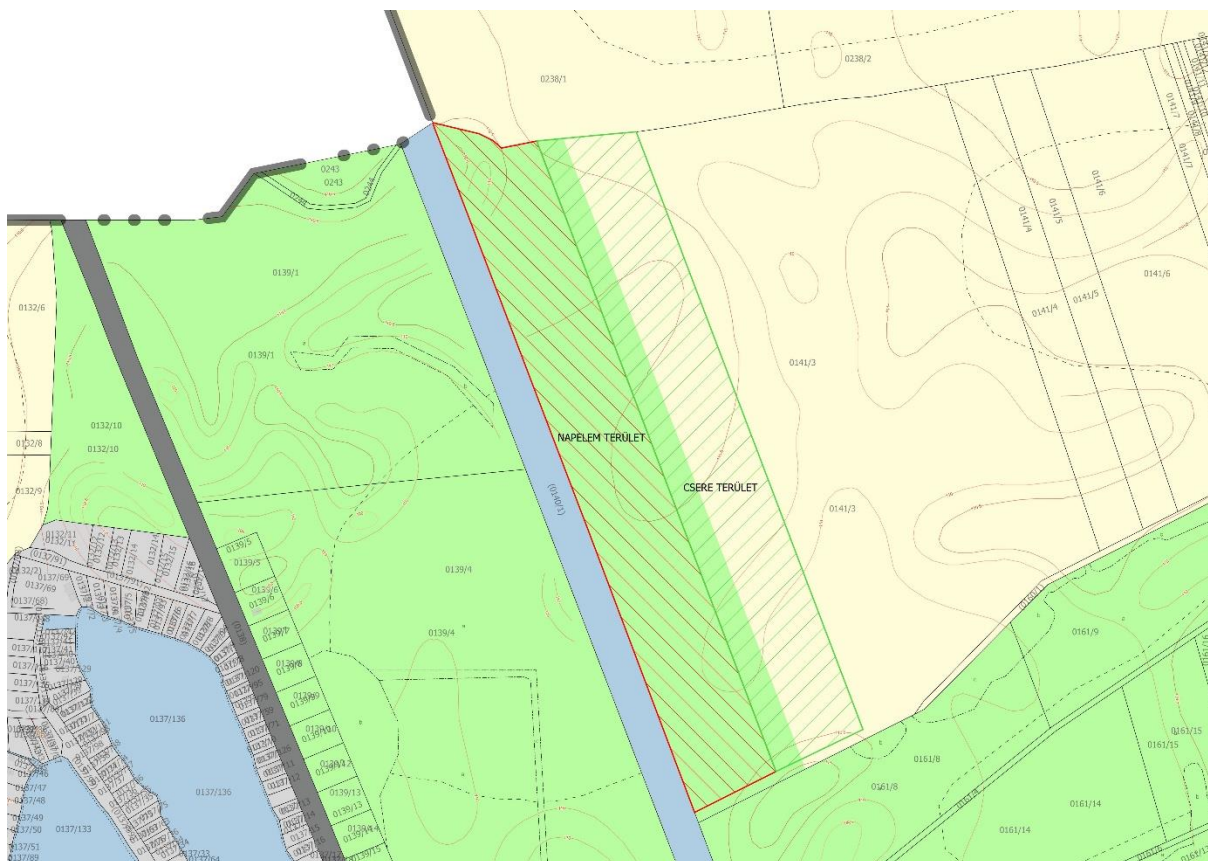


8. ábra tervezett változási vázrajz

A telekcsoport újraosztást követően a területfelhasználás módosítása az alábbiak szerint valósul meg:

Az újonnan kialakított 0141/29 helyrajzi számú (3,0253 ha területű) ingatlan kapja meg a „különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” (Kb-En) övezeti besorolást, amely a tervezett napelem parknak ad helyet.

Az újonnan kialakított, és a napelem park területtel azonos méretű 0141/30 helyrajzi számú (3,0253 ha területű) ingatlan kerül kijelölésre csereterületként.



Ez a terület a Méptv. alapján lehet:

- „Egészségügyi célú (rekreációs célú erdőterület)” (Er) övezeti besorolással, vagy
- „Tájgazdálkodási célú mezőgazdasági terület” (Mt)

Ez az eljárás biztosítja, hogy a MépTv. által előírt „legalább az új kijelöléssel azonos mértékű” csereterület-kijelölési kötelezettség nem csupán teljesül, hanem a fejlesztési és a kompenzációs terület mérete matematikailag is megegyezik, így a jogszabályi feltétel teljes mértékben és vitathatatlanul teljesül.

A telepítési tanulmánytervben bemutatott módosítások kapcsán a kompenzációs és biológiai aktivitásérték pótlás számítását a kompenzációra felajánlott (jövőbeni telekalakítás során kialakuló telkek) vonatkozásában önállóan vizsgáljuk.

A tervezett telekcsoport újraosztást követően kialakuló, azonos méretű ingatlanokra vonatkozó biológiai aktivitásérték-számítás a következőképpen igazolja a kompenzáció megfelelőségét:

hrs.:	terület ha	Ter.felh. hatályos	BA egység	BA érték(volt)	Ter.felh. tervezett	BA egység	BA érték (új)
0141/29	3,0253	Má	3,7	11,19361	Kb-En	3,2	9,68096
0141/30	3,0253	Má	3,7	11,19361	Mt	5	15,1265
				22,38722			24,80746

A fent bemutatott számítások alapján

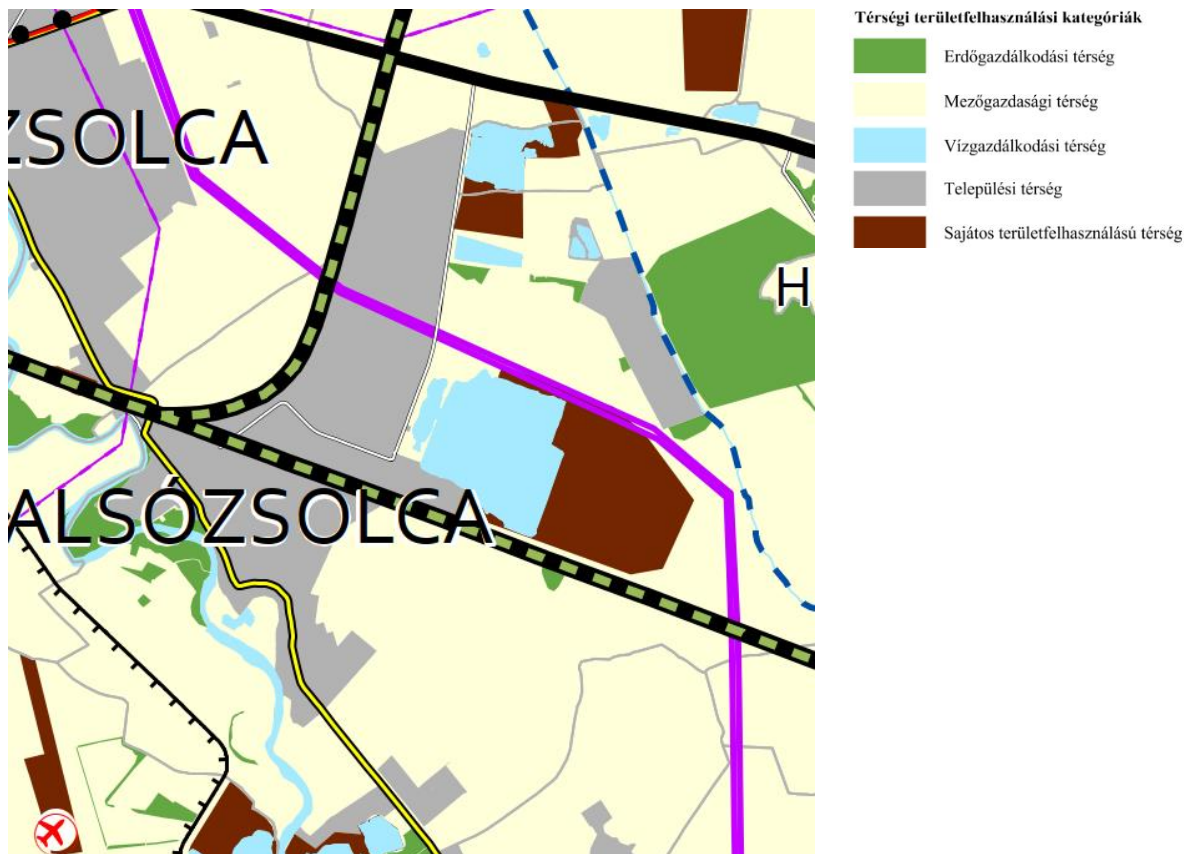
- biológiai aktivitásérték kompenzáció teljesül, mivel a módosítással érintett területek biológiai aktivitásérték a hatályos állapot szerint 22,38722 és a tervezett állapot szerint 24,80746.

A javaslat összhangban áll a térségi és helyi fejlesztési tervekkel.

5. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A vizsgálatok alapját a hatályos MTrT, valamint az E-tér felületen az eljárás kezdeményezésével egyidejűleg az Önkormányzat részére elérhetővé tett térinformatikai adat állomány képezi.

Térségi szerkezeti tervi előírások vizsgálata



Térségi területfelhasználásnak való megfelelés vizsgálata:

Alsózsolca vonatkozásában a megyei területfelhasználási kategóriák az BAZMTrT 2.2 melléklete alapján az alábbiak szerint oszlik meg:

1	2	Település	Település területe (ha)	Megyei területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás									
				Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség		Sajátos területfelhasználású térség	
				ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
20	Alsózsolca	2 601,96	235,14	9,04	1 484,83	57,07	173,45	6,67	518,55	19,93	189,98	7,30	

A tervezési területek a BAZMTrT Térségi Szerkezeti Terve szerint mezőgazdasági térségben helyezkedik el.

„Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 11. § alapján:

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

d) 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;”

Alsózsolcán 1484,8287 ha a kijelölt mezőgazdasági térség területe aminek a 75 %-a = 1113,6215 ha.

A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt mezőgazdasági területek összes területe 1349,8144 ha.

Az BAZMTrT-ben kijelölt mezőgazdasági térség területéből 1307,3418 ha terület van mezőgazdasági területbe sorolva.

A 3.0253 m² különleges beépítésre nem szánt terület kijelölés nem ellentétes a BAZMTrT térségi előírásaival.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények vizsgálata

A módosítás országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemet, vagy egyedi építményt nem érint.

Térségi övezetek vizsgálata

Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

övezet	OTrT	Miniszteri rendelet	BAZMTrT
az MoTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2 melléklete		3.2 melléklete
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3.2 melléklete
erdők övezete	3.3 melléklete		3.3 melléklete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3.3 melléklete
tájképvédelmi terület övezete		3. melléklet	3.4 melléklete
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4 melléklete		3.5 melléklete
vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3.6 melléklete
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3.7 melléklete
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3.7 melléklete
honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5 melléklete		3.8 melléklete
MoTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek			
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete			3.9 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3.10 melléklete
földtani veszélyforrás övezete			3.11 melléklete
az MoTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek			
kiemelt jelentőségű gazdasági övezet			3.12 melléklete

kiemelt jelentőségű turisztikai övezet		3.13 melléklete
megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete		3.14 melléklete
közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete		3.15 melléklete
településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete		3.16 melléklete
zártkerti övezet		3.17 melléklete
lakótelepi övezet		3.18 melléklete

A település térségi övezetekkel való érintettsége az MTrT 2.15.1 melléklete alapján:

1	Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat puffertületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájképvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományszerületek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Asványi nyersanyaggyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
18	Alsózsolca		454,50		196,20	282,45	246,13		673,57		174,0,01	382,40			X		

Az alábbiakban kizárólag a települést érintő övezetnek, a módosítással érintett területi érintettségé, és annak fennállása esetén az övezeti előírásokkal való viszony kerül vizsgálatra.

(a vizsgálati ábrák a BAZ. Megyei Önkormányzat Honlapján elérhető (https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort_order=name_desc) pdf. fileok felhasználásával kerültek bemutatásra)

1. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

2. Kiváló, jó termőhelyi adottságú szántók övezete

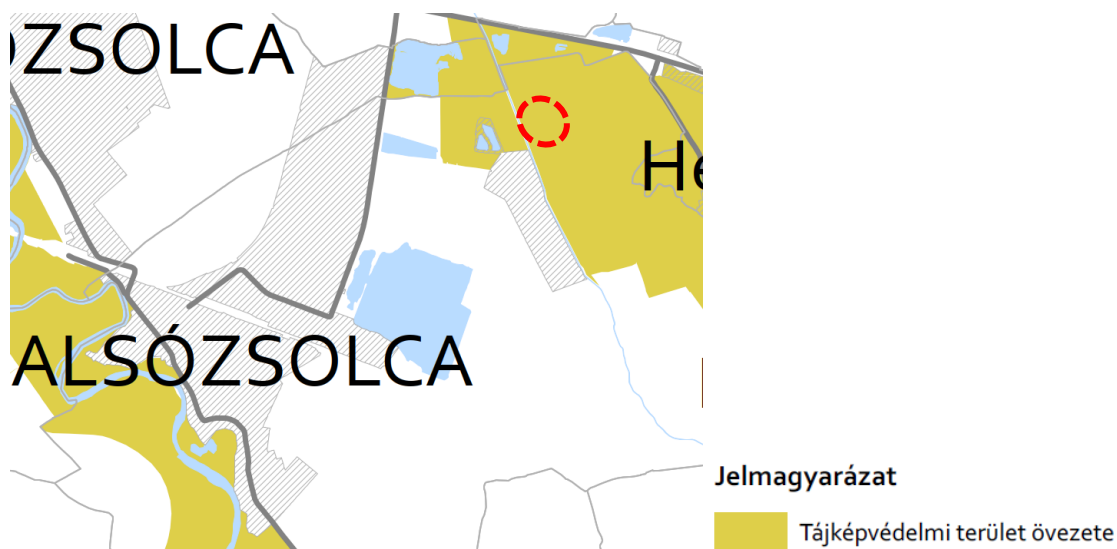
A tervezési területet az övezet jó termőhely adottságú szántó övezete nem érinti.

3. Erdők övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

4. Tájképvédelmi terület övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



„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 településképi 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,

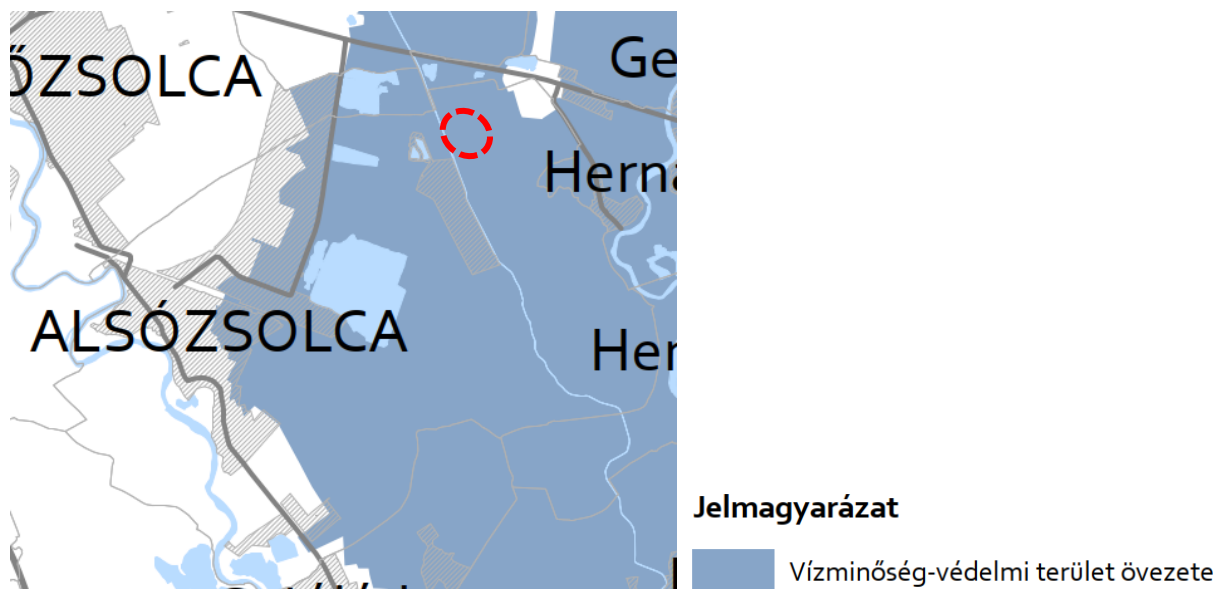
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. (MVM r. 4. § (1))

5. vízminőségvédelmi terület övezete

A tervezési területet az övezet érinti.



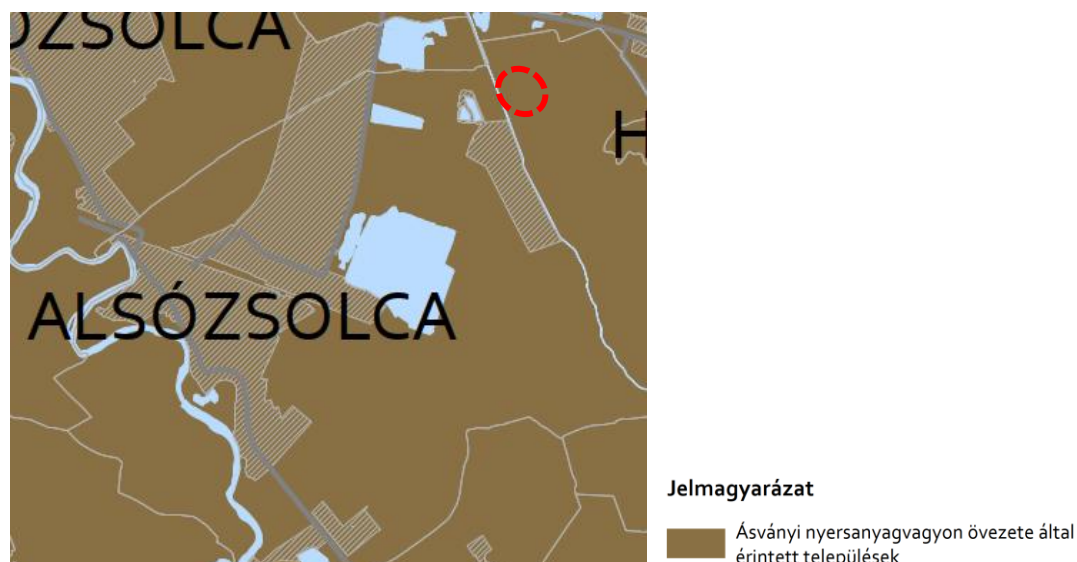
„(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.” (MvM R. 5. § (3))

6. Nagyvízi meder övezete

A tervezési területet az övezet nem érinti.

7. Ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

A tervezési területeket érinti az övezet.



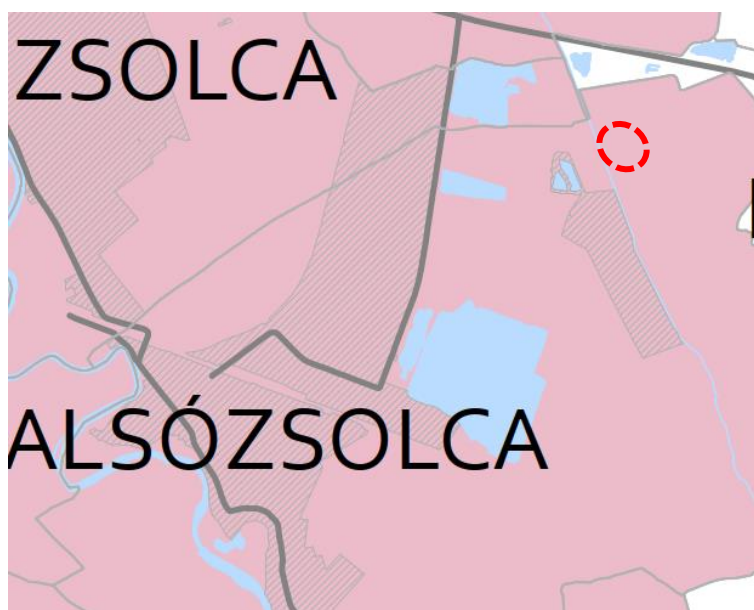
„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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.” (MvM R. 8. § (2))

Az MTrT 2.15.2 melléklete alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség:

1	Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társuláshoz történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
18	Alsózsolca	2601,96	X					X	

1. Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet



Kiemelt jelentőségű gazdasági övezettel érintett település

„A kiemelt jelentőségű gazdasági övezetbe tartozó – e rendelet 3.12. melléklete szerinti – települések:

a) településrendezési eszközeinek készítése, felülvizsgálata, módosítása esetén a kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) kereskedelmi, szolgáltató sajátos használat szerinti területhez rendelt értékéhez képest, a legnagyobb beépíthetőség mértékét +10% értékkel növelhetik, továbbá a legkisebb zöldfelületi fedettség mértékét -5% értékkel csökkenthetik.

b) az a) pontban szereplő engedélyt csak a gyorsforgalmi- és főúthálózat elemeitől, valamint az országos törzshálózati vasúti pályától mért, legfeljebb 300 m-es távolságban lévő ingatlanokon érvényesíthetik.” (BAZMTrT 3. § (7))

2. Zártkerti övezet

A tervezési területet az övezet érinti.



Jelmagyarázat

Zártkerti övezettel érintett település

„ A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:

ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,

bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (BAZMTrT 3. § (14))

6. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM

Földvédelem

A tervezési terület jelenleg a termőföld védelméről szóló jogszabályok hatálya alá tartozik (szántó művelési ág). A napelempark megvalósításához a termőföld végleges, vagy a beruházás élettartamára szóló időleges más célú hasznosításának engedélyezése szükséges az illetékes ingatlanügyi hatóságnál. A létesítmény elhelyezése során a humuszos termőréteg védelméről gondoskodni kell, a letermelt humuszt a területen belül, deponálva meg kell őrizni, vagy a jogszabályoknak megfelelően kell elhelyezni. A beruházás reverzibilis, a panelek és tartószerkezetek élettartamának végén a terület eredeti mezőgazdasági funkciója visszaállítható.

Felszíni vizek és felszín alatti vizek – Vízbázisvédelmi érintettség

A tervezési terület a Borsodvíz Zrt. / ÉRV Zrt. üzemeltetésében lévő Sajólad Vízmű hidrogeológiai „B” védőidomán helyezkedik el. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet értelmében a területen tilos minden olyan tevékenység, amely a vízbázis minőségét veszélyezteti. A napelempark üzemelése során technológiai szennyvíz nem keletkezik, a panelek tisztítása vegyszermentesen, kizárólag mechanikai úton vagy tiszta vízzel történhet.

Levegőtisztaság-védelem és zajvédelem

A létesítmény működése légszennyező anyag kibocsátásával nem jár. A kivitelezés időszakában jelentkező diffúz porkibocsátás locsolással és a szállítási útvonalak karbantartásával mérsékelendő. Zajvédelmi szempontból a napelempark passzív elemei nem bocsátanak ki zajt, azonban az inverterek és a transzformátorállomások működése minimális zúgással jár. Ezeket a berendezéseket a telekhatároktól, illetve a Natura 2000 területtől olyan távolságra szükséges elhelyezni, hogy a kibocsátott zajterhelés a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben a külterületekre előírt határértékeket maradéktalanul betartsa.

Élővilág és Természetvédelem

A tervezési terület déli határa érinti a Natura 2000 SCI (SAC) hálózatot. A napelempark kialakítása során biztosítani kell, hogy a védett területekre káros hatás (pl. fényszennyezés, inváziós növényfajok betelepítése) ne juthasson át. A terület vagyónvédelmi megvilágítása – amennyiben szükséges – kizárólag mozgásérzékelős, lefelé irányított, alacsony színhőmérsékletű fényforrásokkal történhet. A kerítés kialakítása során az alsó sávban (min. 15-20 cm) „vadátbújókat” kell hagyni a kistestű állatok átjárhatóságának biztosítására.

A tervezési területtől keleti irányban, mintegy 300 méter távolságra egy horgásztó (jelentős nyílt vízfelület) helyezkedik el. A vízhez kötődő rovarfajok (Odonata, Ephemeroptera fajok) a vízfelületeket a visszaverődő, vízszintesen polarizált fény alapján azonosítják. A sima, sötét felületű mesterséges tereptárgyak bizonyos esetekben megtéveszthetik ezen fajokat, ami peterakáshoz (ökológiai csapda) vezethet. A beruházás kapcsán ezen kockázat az alábbi tényezők együttes hatása miatt minimálisnak és elfogadhatónak tekinthető:

- A nemzetközi piacon elérhető legújabb fotovoltaiikus panelek – a termelési határfok maximalizálása érdekében – olyan tükröződéggátló (anti-reflexiós) bevonattal rendelkeznek, amelyek a beeső fény visszaverődését és polarizációját drasztikusan lecsökkentik. Továbbá a panelek felületét bontó fém rácsozat (grid vonalak) vizuálisan megbontja a homogén felületet, ami kutatások alapján töredékére csökkenti a rovarokat vonzó hatást.

- A horgásztó és a tervezett naperómű közötti mintegy 300 méteres távolság megfelelő védőtávolságot jelent. A hatás további tompítása érdekében a horgásztelkek és a napelempark között, – a tájba illesztést is szolgáló – sűrű, többszintű növényállományú (cserje és lombkoronaszint) védősáv telepítése javasolt. Ez a biológiai fal megakadályozza a vízfelület irányából a naperóműre való közvetlen rálátást, megtörve a rovarok repülési útvonalát.

TÁJRENDEZÉS

A tervezett 1,8 MW teljesítményű napelempark a jelenlegi nyílt, mezőgazdasági tájkaraktert megváltoztatja, a területen egy új, nagy kiterjedésű, műszaki jellegű struktúra jelenik meg. A Tájképvédelmi terület övezeti előírásainak való megfelelés érdekében a vizuális hatások tompítása javasolt. A létesítmény határai mentén (vagy amennyiben ez nem lehetséges úgy) a műszakilag lehetséges helyen, elsősorban a Natura 2000 terület felé) telepítendő, tájhoz hasonló cserje- és fafajokból álló, többszintű növényállományú védősáv (takarófásítás) kialakításával kell biztosítani. A létesítmény a tájban reverzibilis elemet képez, elbontása után az eredeti táji állapot visszaállítható.

KÖZLEKEDÉS

A tervezési területtel érintett Alsózsolca 0141/3 hrsz-ú ingatlan jelenleg szilárd burkolatú úton nem megközelíthető, feltárása a környező mezőgazdasági (föld)utakon keresztül biztosított. A vonatkozó jogszabályok értelmében építményt elhelyezni csak olyan telken lehet, amelynek gépjárművel történő megközelítése biztosított.

A jogszabályi feltételek megteremtése és a napelempark biztonságos megközelítése érdekében a beruházó telekcsoport újraosztást hajt végre. Ennek eredményeként kialakul a 0141/32 hrsz-ú (kiszolgáló magánút vagy közút céljára szolgáló) vonalas infrastruktúra elem, amely a közúthálózattal való kapcsolatot a jövőben hivatott biztosítani. A kialakuló út szélességi paramétereinek alkalmasnak kell lenniük a kivitelezési és karbantartási célú tehergépjármű-forgalom, valamint a katasztrófavédelmi (tűzoltó) gépjárművek biztonságos közlekedésére és manőverezésére.

KÖZMŰVEK

Az ingatlanok környezetében vezetékes közműszolgáltatás nincs kiépítve. A tervezett napelem park létrehozása során jellemzően nem is keletkezik igény ivóvízellátásra, ennek következtében szennyvízelvezetési, vezetékes gáz és egyéb elektronikus hírközlési igény sem.

ÖRÖKSÉGVÉDELME, ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

A 0141/3 hrsz-ú ingatlan területén országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. A tervezett beruházás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti.

TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

A településkép védelméről szóló 19/2017.(X.18.) önkormányzati rendelet módosítása a tervezett napelemes kiserőmű elhelyezése érdekében felülvizsgálni szükséges.

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen telepítési tanulmányterv a Zemplén Wind Kft. (székhely: 2800 Tatabánya, Tarján út 1.) megbízásából készült. A dokumentáció célja, hogy megalapozza az önkormányzat és a beruházó között kötendő településrendezési szerződést, valamint előkészítse az Alsózsolca településrendezési eszközeinek módosítását.

A tanulmányterv a vizsgálatok alapján az alábbi főbb javaslatokat és megállapításokat teszi:

1. Különleges beépítésre szánt terület kijelölése

A dokumentáció javaslatot tesz a 0141/3 hrsz-ú, jelenleg „általános mezőgazdasági” (Má) besorolású terület „különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En) övezetbe történő átsorolására, mely lehetővé teszi a tervezett napelempark jogszerű kialakítását.

2. Csereterület biztosítása és biológiai aktivitásérték pótlása

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (MépTv.) előírásainak megfelelően a fejlesztés feltétele a termőföld védelme és a biológiai aktivitásérték szinten tartása. Ennek érdekében a terv telekcsoport újraosztást tartalmazó telekalakítási eljárást vázol fel a 0141/3 hrsz-ú ingatlant érintően. A fejlesztési területtel azonos mértékű és ökológiai értékű kompenzációs terület a kerül kijelölésre „egészségügyi célú (rekreációs célú) erdőterület” (Er) vagy „Tájgazdálkodási célú mezőgazdasági terület” (Mt) besorolással. A számítások igazolják, hogy a beavatkozással a terület ökológiai értéke összességében növekszik.

3. Megfelelés a térségi területrendezési terveknek

A vizsgálat igazolja, hogy a tervezett módosítás összhangban áll a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Terv (BAZMTrT) előírásaival. A beavatkozás nem sérti a mezőgazdasági térségekre vonatkozó, a területfelhasználási arányokat rögzítő 75%-os szabályt.