

<i>Sorszám:</i> Ny/17.	<i>Tárgy:</i> Településrendezési eszközök módosítása az AVACS-SOLAR Kft. ügyében
<i>Döntéshozatal módja:</i> Egyszerű többség	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Pap Ádám főépítész, Tarné Bana Beáta ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az AVACS-SOLAR Kft. (székhely: 6500 Baja, Szegedi út 143. E. ép.; cégjegyzékszám: 03-09-132195; képviseli: Barcsák József ügyvezető) kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzatához a tulajdonosi érdekeltségébe tartozó, Békés külterületén üzemelő 4 db, egyenként 0,5 MW villamos teljesítményű napelemes kiserőművet érintően.

I. Előzmények és jogi háttér

Az érintett beruházások a **Békés, külterület 0300/47, 0300/48, 0300/49 és 0300/50 helyrajzi számú** ingatlanokon valósultak meg.

1. **A létesítés jogalapja:** A napelemparkok megvalósításakor hatályos, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 32. § (3) bekezdése alapján a 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű napelemes kiserőművek az általános mezőgazdasági övezetben a helyi településrendezési terv módosítása nélkül, jogszerűen elhelyezhetők voltak.
2. **Elmaradt kötelezettség:** Az OTÉK 115. § (2) bekezdésében rögzített átmeneti szabály előírta, hogy amennyiben az erőmű elhelyezése általános mezőgazdasági terület övezetét érintette, úgy a művelés alól kivett területet a termőföld igénybevételeét követő 1 éven belül **különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kell sorolni**. Ez az övezeti átsorolás a múltban elmaradt, így a jelenlegi szabályozási állapotot rendezni szükséges.
3. **Jelenleg hatályos szabályozás:** A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 40. § (5) bekezdése főszabályként megtiltja megújuló energiaforrás műtárgyának elhelyezését mezőgazdasági területen. Ugyanezen bekezdés a) és b) pontjai azonban kivételként rögzítik, hogy a rendelet hatálybalépése előtt **jogszerűen elhelyezett**, vagy végleges hálózati engedéllyel rendelkező megújuló energiaforrás műtárgya **fennmaradhat és elhelyezhető**.

II. A tervezett fejlesztés és az önkormányzati eljárás indoka

A kérelmező a meglévő napelemes kiserőművek mellé **energiatárolós rendszerek telepítését tervezi**, melyhez a hálózati engedélyestől a hálózatsatlakozás műszaki és gazdasági feltételeit tartalmazó tájékoztató leveleket már megkapta, és a csatlakozási terveket elkészíttette.

A beruházás folytatásához, valamint a jogszabályi összhang megteremtéséhez elengedhetetlen a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a településrendezési terv módosítása. Az érintett ingatlanokat a jelenlegi mezőgazdasági besorolásból a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerinti **„különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló”** övezetbe szükséges átsorolni.

A településrendezési feladatok ellátása a *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.)* 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján az önkormányzat kötelező feladata, a módosítási eljárás és a településrendezési szerződés megkötésének kereteit pedig a *magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény* szabályozza.

A beruházó írásbeli nyilatkozatában vállalta, hogy a háromoldalú településtervezési szerződés aláírásával **a tervezési és eljárási munkák minden költségét magára vállalja**, így az eljárás Békés Város Önkormányzata részére közvetlen költséget vagy pénzügyi kötelezettséget nem jelent. A kérelmező vállalta továbbá, hogy az eljárást megalapozó **telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület 2026. őszi ülésén bemutatja**. A főépítési feljegyzés elfogadását követően nyílik lehetőség a telepítési tanulmányterv elkészítésére, amelyet így elfogadásra be kell nyújtania a kérelmezőnek a Képviselő-testület elé. Ezt követően kerül sor a háromoldalú településtervezési szerződés megkötésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat elfogadását!

Határozati javaslat:

- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben biztosított jogkörében eljárva kinyilvánítja szándékát a helyi építési szabályzat és településrendezési terv módosítására (a településrendezési eljárás megindítására) a Békés, külterület 0300/47, 0300/48, 0300/49 és 0300/50 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében. A módosítás célja az érintett ingatlanok a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek megfelelő, „különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló” terület övezetbe történő átsorolása.**
- 2. A Településterv a magyar építészetéről szóló 2023 évi C. törvényben foglalt elvek figyelembevételével, a helyi sajátosságok szerint készül.**
- 3. A Településtervben zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni akkor lehet, 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.**

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. szeptember 24-i ülésére

4. A Településterv készítése során Békés közigazgatási területén belül a zöldterületek nagysága és a biológiai-aktivitásérték összességében nem csökkenhet.
5. A Településterv készítése során kijelölésre kerülő új beépítésre nem szánt különleges területek olyan célt szolgálnak, melyekre Békés igazgatási területén belül nem áll rendelkezésre már kijelölt, de még igénybe nem vett terület.
6. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, Főépítész feljegyzésben meghatározott megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának részletezettségével egyetért.
7. A Képviselő-testület felhívja a kérelmező AVACS-SOLAR Kft.-t, hogy az eljárás alapját képező telepítési tanulmánytervet elfogadásra terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. szeptember 21.


Kálmán Tibor
polgármester


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző

1. számú melléklet:

Békés Város Önkormányzata

Tisztelt Kálmán Tibor Polgármester Úr!

Az AVACS-SOLAR Kft. tulajdonosi érdekelttségének Békés Város közigazgatási területén 4 db 0,5 MW villamos teljesítményű napelemes kiserőműve üzemel az alábbiak szerint:

Bácskai Energia Kft.: Békés, külterület 0300/47 hrsz.

Bajai Naperőmű Kft.: Békés, külterület 0300/48 hrsz.

Avacs-Solar Kft.: Békés, külterület 0300/49 hrsz.

Avacs-Solar Kft.: Békés, külterület 0300/50 hrsz.

A napelemes kiserőművek mellé energiatárolós rendszerek telepítését tervezzük. A hálózati engedélyestől megkaptuk a hálózatcsatlakozás műszaki és gazdasági feltételeit tartalmazó tájékoztató leveleket és ezek alapján a hálózatcsatlakozási terveket elkészítettük szaktervezőkkel és ezek benyújtása kerültek a hálózati engedélyes részére.

Ahhoz, hogy az engedélyezést folytatni tudjuk, a jogszabályok alapján szükséges lenne a helyi építési szabályzat és a településrendezési terv módosítása. A hatósági eljárás megindításának a feltétele, hogy szülessen egy Képviselőtestületi döntés és határozat a településrendezési eljárás megindításának szándékáról, amely alapján meg tudjuk majd kötni a településrendezési szerződést. Természetesen a munkák költségeit a három oldalú településtervezési szerződés aláírásával vállaljuk, viszont az Önkormányzatnak kellene elindítania az eljárást, az általunk biztosított dokumentációk alapján.

Költségviselő: **AVACS-SOLAR Kft.** (székhely: 6500 Baja, Szegedi út 143. E. ép.; adószám: 26577373-2-03; cégjegyzékszám: 03-09-132195; képviseli: Barcsák József, ügyvezető)

Indoklás:

A korábban hatályos az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásai alapján:

32. § (3) bekezdése alapján a 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű – a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével – a

helyi építési szabályzat rendeltetést, valamint a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető

a) * kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari, egyéb ipari és általános gazdasági terület, –temető területét kivéve – különleges terület építési övezetben, továbbá

b) * közúti és kötőpályás közlekedési terület, közműelhelyezési terület, hírközlési terület, egyéb erdő terület, általános mezőgazdasági terület övezetben, – temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területet kivéve – különleges beépítésre nem szánt terület övezetben.

Ez alapján a beruházások idején jogszerűen létesülhettek a napelemes kiserőművek anélkül, hogy a településrendezési tervet módosítani kellett volna.

Viszont volt egy másik szabályozás is ezzel kapcsolatban:

Az OTÉK 115. § (2) alapján e rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet módosításáról szóló 477/2017. (XII. 28.) Korm. rendelettel megállapított 32. § (3) bekezdése alkalmazása során, amennyiben az erőmű elhelyezése – településrendezési terv módosítása nélkül – gazdasági erdő, illetve általános mezőgazdasági terület övezetbe érint, legalább az így művelés alól kivett területet a termőföld igénybevétele követő 1 éven belül különleges beépítésre nem szánt területbe, illetve övezetbe kell sorolni.

Ez az övezeti besorolás módosítás ezeddig elmaradt az érintett területek vonatkozásában.

A jelenleg hatályos 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról:

40.§. (5) Megújuló energiaforrás műtárgya – a háztartási méretű kiserőmű kivételével és a 42. §-ban foglalt eltérésekkel – erdőterületen, mezőgazdasági területen és természetközeli területen nem helyezhető el, azonban az e rendelkezés hatálybalépése előtt ilyen övezetekben

a) jogszerűen elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya fennmaradhat, és

b) erőművi és hálózati végleges engedéllyel rendelkező megújuló energiaforrás műtárgya elhelyezhető.

A fentiekből látható, hogy a beruházási területek övezeti besorolása nincs összhangban a jogszabályi előírásokkal, ezért ezt az összhangot meg kell teremteni azzal, hogy a jelenlegi kivett művelési ágú napelemes kiserőművi ingatlanokat a jelenlegi övezetből különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás övezetbe szükséges átsorolni.

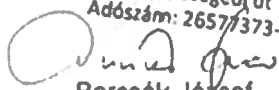
Arra kérjük a Polgármester Urat és rajta keresztül a Képviselő Testületet, hogy hozzanak egy támogató döntést és az alapján egy határozatot, amely alapján elindítható a Békés, külterület 0300/47; 0300/48; 0300/49; 0300/50 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében az övezeti besorolás módosítása beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezeti besorolásba. Ezen túl kérjük, hogy felhatalmazzák fel a Polgármester Urat, hogy a projekt sikeres megvalósítása érdekében eljárasson az ügyben, a szükséges nyilatkozatokat, dokumentumokat aláírassa, valamint a szükséges eljárásokat megindíthassa.

A határozatban kérjük feltüntetni, hogy az eljárás megindítását megalapozó telepítési tanulmánytervet a kérelmezőnek az egyik 2026. őszi testületi ülésen be kell mutatnia.

Támogató döntésükben bízva várom válaszáat!

Baja, 2026-07-30

Üdvözlettel:

Avacs-Solar Kft.
6500 Baja, Szegedi út 143/E.
Adószám: 26571373-2-03

Barcsák József
ügyvezető
AVACS-SOLAR Kft.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Békés Város településrendezési eszközeinek 2026. évi módosításához

Békés Város településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó eljárási rendről a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Eljr.**) 78.§ (1) bekezdése rendelkezik, mely alapján az eljárást e rendelet VII.-IX. Fejezetei, valamint a 10. és 11. melléklet rendelkezései szerint kell lefolytatni.

Az **Eljr.** 59.§ (2) bekezdése szerint a képviselő-testületnek jóvá kell hagyni az **Eljr.** 7.§ (7) bekezdés szerint összeállított feljegyzést.

Módosítással érintett terület: Békés, az AVACS-SOLAR Kft. érdekeltségébe tartozó napelemparkok (Külterület, hrsz.: 0300/47, 0300/48, 0300/49, 0300/50), illetve a településrendezési eszközök módosításához szükséges csereterületek.

Békés Város többször módosított Településszerkezeti tervét 2007-ben fogadta el a Képviselő-testület. A település Helyi Építési Szabályzatát 42/2007. (IX.07.) önkormányzati rendelettel alkották meg, melyet szintén többször módosítottak az eltelt 18 év alatt.

Az **Eljr.** 78.§ (1a) bekezdés bevezető része, valamint b) és c) pontja szerint a 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rendelet**) I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni a településszerkezeti tervek és azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával került sor.

A **Korm.rendelet** 9.§ (4) bekezdés szerint a településszerkezeti tervhez el kell készíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben foglalt figyelembevételével. A Korm. rendelet 11.§ (4) bekezdés a) pontja határozza meg, hogy helyi építési szabályzat módosításánál a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét kell kidolgozni, a b) pontja szerint az alátámasztó javaslatot pedig a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglalt figyelembevételével kell kidolgozni.

A Korm. rendelet 9.§ (6) és a 11.§ (6) bekezdések engedik az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonását, fejezeten belüli átcsoportosítását, bővítését, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyását. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A fentiek alapján a MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-hoz az alábbiak kidolgozása javasolt:

11.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

1.12.1. Természeti adottságok

1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet

1.12.3.3. ökológiai hálózat

1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.2.2. tulajdonjogi vizsgálat

1.14.5. Az építmények vizsgálata

- 1.14.5.1. funkció, kapacitás
- 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)
 - 1.17.1. talaj
 - 1.17.2. felszíni és a felszín alatti vizek
 - 1.17.3. levegőtisztaság és védelme
 - 1.17.6. hulladékkezelés
 - 1.17.9. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák
- 1.18.3. egyéb
 - 1.18.3.3. tevékenységből adódó korlátozások

Az ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT alábbi részét szükséges kidolgozni:

- 1. KÖRNYEZETALKÉPZÉSI TERV
 - 1.1. TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLATOK
 - 1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI
 - 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)
 - a terület a hatályos településszerkezeti tervben.
 - a javasolt módosítás és indoklása.
 - 1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek
 - védőtávolságok,
 - táj és természetvédelmi elemek, területek,
 - egyéb védelmi és korlátozó elemek.
 - 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE
 - 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok
 - 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok
- 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK (a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)
- 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)
- 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (csak környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)

A könnyebb áttekinthetőség érdekében, az ismételések elkerülése végett a módosítási ügy bemutatásánál a megalapozó vizsgálati megállapítások összedolgozhatók az alátámasztó javaslattal, módosuló jóváhagyandó tervrészletekkel, előírások magyarázatával.

Békés, 2026. szeptember 16.



Pap Ádám
települési főépítész