

BEÉPÍTÉSI TERV

A beruházók pontos adatai:

Bellavölgyi Solarfarm Kft.

(6753 Szeged, Csertő u 19.)

Teslasugár Solarfarm Kft.

(4200 Hajdúszoboszló, Hőforrás utca 24.)

Nagy Miklós, ügyvezető

+36706335507

miklos.nagy@eogen.net

Faddi István, ügyvezető

+36309677806

info@biogazprom.com

Tárgy: Településrendezési eszköz módosítás iránti kérelem Napelempark létesítéséhez Siófok közigazgatási területén

I. Előzmények

A Bellavölgyi Solarpark Kft és a Teslasugár Solarpark Kft 10+10MW kapacitású naperőmű építését tervezi Siófok Város közigazgatási területén. A naperőművek eredeti elképzelés szerint az M7 jelű gyorsforgalmi úttól délre, a Balatonszabadit Siófokkal összekötő úttól keletre a Bella Lovas Farmig tartó területen valósultak volna meg. 2020. december 7. napon az Alpolgármester asszony, a Jegyző úr és a Főépítész úr a Hivatal részéről megismerte az elképzelést és kifejezték támogatásukat. A főépítési irodával történt további egyeztetések során kiderült, hogy a helyi építési szabályzat módosítása is szükségessé válik a kijelölt terület vonatkozásában. Ennek érdekében a beruházók 2021. május 10-én Településrendezési eszközök módosítása tárgyban kérelmet nyújtottak be a Polgármester és a Főépítész urakhoz.

Az egyeztetések során kiderült, hogy a fenti terület kapcsán a településrendezési eszközöket más jogszabályokkal is össze kell hangolni, ami az eljárás lefolytatásának idejét jelentős mértékben meghosszabbítja, ezért a beruházók új helyszínt kerestek. A hálózatra csatlakozás jogszabályi feltételeire és Siófok Város érdekeire tekintettel az új szennyvíztelep környezete bizonyult a beruházás megvalósítására alkalmasnak. Az új terület kapcsán is szükséges azonban a településrendezési eszközök módosítása.

A tárgyi beruházásban tervezett 2x10 MW teljesítményű napelempark beruházásának érdekében Siófok Város hatályban lévő Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával járó övezet módosítási kérelmet megelőzően a 2022. május 3-án kelt kérelem alapján a 2/2021. (I.21.) önk. rendelet 4. § 1. a) pontja szerint az Építészeti-műszaki Tervtanács a módosítási igényt 2022. június 8-án megtárgyalta és a 26/2022. (VI.8.) számú tervtanácsi határozatában támogatta.

A tervtanácsi véleményt követően benyújtott korábbi kérelmet a képviselő-testület legutóbb a 2022. október 27-i ülésén tárgyalta és döntésében addig nem tartotta támogathatónak, amíg nem tisztázódik a NIF Zrt. által lebonyolított tervezésben az elkerülő út nyomvonala – mely a napelemparkok területével közvetlenül érintett.

Az elkerülő útra a jogutód Minisztérium hivatalos tájékoztatásának birtokában a kérelem benyújtásának előzetes egyeztetése alkalmával a Főépítész úr javasolta a Beépítési Terv elkészítését, mely bemutatja a napelempark várható elhelyezkedését.

II. Helyszín bemutatása

A 10+10MW teljesítményű napelem parkok új helyszínének több feltételnek is együttesen meg kell felelnie. A szükséges, egybefüggő 40-50ha méretű területet úgy kell kialakítani, hogy az egyfelől biztosítsa a napelemparkok telepítésének a műszaki feltételeit, másfelől elektromos hálózatra csatlakozási ponttal is rendelkezzen. A város szerkezetét megvizsgálva első sorban az autópálya déli oldalán található csak a telepítésre alkalmas területek.

Az új helyszín az új szennyvíztelep környezetében található. Egyik projekt a telep melletti, jelenleg Má-á övezetben található ingatlanokat érinti. Északról és nyugatról erdősáv határolja, keleti oldalán a vasút délről a Sió-csatorna zárja le a kiszemelt területet. A másik projekt ettől nyugati irányban kapna helyet a jelenleg Gksz-3-sz/Z10% építési övezeti jellel lejelölt területek egy jelentős részén.

A kiszemelt terület nem funkcionál belterületként. Ez részben köszönhető az elhelyezkedésének, részben az infrastruktúra hiányának. Közel folyik a Sió-csatorna, az autópálya forgalma folyamatosan növekszik és a zajhatás is érezhető. A területen halad keresztül egy nagynyomású földgáz vezeték, egy középnyomású földgáz vezeték, itt található a szennyvíztelep, továbbá a régi szennyvízteleppel való összeköttetést biztosító nyomott vezeték és egy nagyfeszültségű elektromos hálózat.

A terület egy részét művelik, de található itt szóródó anyagokkal és más inert jellegű anyagokkal foglalkozó, építőanyag újrahasznosító telephely is. Alacsony fekvése miatt a talajvíz is problémát okoz. Egyes részeit nem használják.

Jelenleg a NIF Zrt. majd jogutódja az Építési és Közlekedési Minisztérium tervezése alatt áll a területet átszelő elkerülő út, de mielőtt a projekt a második tervezési fázisba léphetett volna, az felfüggesztésre került. A tervek szerint a Somlay Artúr utca folytatásában egy új autópálya lehajtó készül, melyből a Dózsa György út végéhez közel egy hídon keresztül halad át a nyomvonal a Sió fölött, majd becsatlakozik a JYSK-kel szemben lévő körforgalomba.

III. Beruházás bemutatása

A naperőművek 2x10MW kapacitással fognak bírni, ennek terület igénye összesen nagyjából 40ha.

A napelem panelek 2x1m-es méretűek, hagyományos megjelenésű, matt fémszínű kerettel tükröződésmentes kivitelben. A napelemek horganyzott acél tartószerkezetre kerülnek, aminek legalacsonyabb pontja 1,0m, legmagasabb 2,3m.

Az erőművek hozzávetőleges termelése 33.800MWh évente, árbevétele 1,2Mrd Ft, ami az iparűzési adó alapját jelenti. A megtermelt energia teljes egészében helyben hasznosul, ezzel növelve a zöldenergia ellátás mértékét. Az erőművek évente 20.480t CO₂ kibocsátás ellentételezését valósítják meg.

A terület agro-fotovoltaikus hasznosításra alkalmas, miáltal a kormány jelenleg kialakításra kerülő stratégiájával könnyen összhangba hozható. Konkrét tervek a megfelelő jogszabályi háttér és a Városvezetéssel folytatott egyeztetések kialakulása után lesznek, így felmerülhet ezen felül lehetséges tanösvény létesítése, gyógy- és fűszernövények termelése.

A projekt közvetlen előnyei:

- A naperőművek második fejlesztési lépésében lehetőségessé válik hidrogén előállító kapacitások telepítése. Ezek a kapacitások együttműködésben a szennyvíztelep jelenlegi biogáz termelésével kiegyensúlyozott és állandó zöldenergiával tudnak hozzájárulni a város környezetbarát energiabiztonságához.
- A projekt hosszútávon működik, életideje több mint 25 év.
- Az erőmű kialakítása során tájba illő, zöld, környezet és látkép kialakítása tervezett levendula bokrok, szegélyek és zöld felületek tekintetében.

Korábban megvalósult projektekről készült fényképeket az 5. sz. melléklet tartalmazza.

IV. Módosítással elérendő célok

A módosítás során a különleges beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területének kialakítása beépítésre szánt területek felhasználásával.

A tömb első sorban napelemes erőmű elhelyezését biztosítja. A területen 10MW kapacitást meghaladó napelemparkok kialakítása az elérendő cél. A napelemek bontható, visszabontható rögzítéssel tartószerkezeti technikával kerülnek elhelyezésre, a telepítés így teljes egészében száraz technológián alapul, mely ezen felül az élettartam lejáratát követően környezetszennyezés és környezetterhelés nélkül maradéktalanul visszabontható.

Az érintett ingatlanok beépítési intenzitása csökken a módosítást követően, a településrendezési eszközök tekintetében (beépítésre szánt területből várhatóan beépítésre nem szánt terület kerül kialakításra). A terület külterületi, többségében művelés alatt álló terület, a települési térség része. A tájképi hatás a módosítás során jelentősen nem változik, a települési sziluett alapvetően rövidül ezen a területen.

A napkollektorok felületének csillogása, fénytörése – napfényes időszakban – optikai zavaró hatásként léphet fel bizonyos kedvező esetekben. A tevékenység működtetése során veszélyes hulladékok nem keletkeznek, így negatív környezeti hatása arra nincs. Telepített zajforrás nincs. A terület irányába közlekedési kényszerek nem alakulnak ki, szállópor hatás nem lép fel. A napelem park működtetése értékelhető méretű helyben jelenlévő emberi beavatkozást nem igényel. Összességében a terület rendeltetésének megváltozásával fellépő környezeti hatások a területen belül kezelhetők, a tájképi beavatkozást a terület határán alkalmazni nem szükséges. A szűkebb, tágabb környezetre gyakorolt hatása elhanyagolható.

V. Beépítési terv tartalma

A 314/2012. Kormányrendelet 7. melléklet 2. bekezdés szerint a Beépítési terv tartalma:

		releváns/nem releváns	megjegyzés
2.1.	ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK		
2.1.1.	Meglévő, megmaradó épület	nem	-
2.1.2.	Tervezett épület	nem	-
2.1.3.	Jellemző funkció	nem	-
2.1.4.	Jellemző szintszám	nem	-
2.1.5.	Meglévő, illetve tervezett mélygarázs	nem	-
2.2.	FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK		
2.2.1.	Zöldfelület	nem	-
2.2.2.	Tetőkerter (aláépített) zöldfelület	nem	-
2.2.3.	Meglévő, illetve tervezett fa, fasor	nem	-
2.2.4.	Meglévő, illetve tervezett vízfelület	nem	-
2.3.	KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK		
2.3.1.	Gyalogos felület	részben	-
2.3.2.	Kerékpárút	nem	-
2.3.3.	Vegyes használatú felület	igen	-
2.3.4.	Gépjármű közlekedésre szolgáló felület	igen	-
2.3.5.	Felszíni parkoló	részben	-
2.3.6.	Kötőpályás közlekedés	nem	-
2.4.	EGYÉB JELÖLÉSEK		
2.4.1.	Tervezési terület határa	igen	-
2.4.2.	Javasolt telekhatár	részben	-
2.4.3.	Védőtávolságok	igen	-
2.4.4.	Szomszédos területek megjelenítése	igen	-
2.4.5.	Utcanév	nem	-
2.4.6.	Helyrajzi szám	igen	-
2.4.7.	Házszám	nem	-

Gyalogos felület:

A terület megközelítése gépkocsival tervezett, az egyes építmények elérése gyalogosan történik. Külön burkolt gyalogos közlekedőfelület nem kerül kialakításra. A terület zöld növényvel, fűvesítéssel, városi gyepfelülettel, vagy agrozárdálkodás esetén legelővel borított. A gyalogos forgalom érdekében a növényzet vágásával, legeltetésével kell megoldani a gyalogosforgalom biztosítását.

Vegyes használatú felület:

A napelem alatti terület agro gazdálkodásra alkalmassá tehető, mely távlati célként megjelölésre került.

Gépjármű közlekedésre szolgáló felület:

A gépkocsik jellemzően nem burkolt felületen közlekednek, tekintettel arra, hogy állandó emberi és így gépkocsi jelenlétére nincs szükség. A csatlakozó utakra felhajtás esetén később kerül meghatározásra a felhajtó burkolása.

Felszíni parkoló:

Külön parkoló kiépítésre nincs szükség, állandó emberi jelenlét nem indokolt. Az esetleges kármentesítés miatt burkolt felület kialakítását hatóság elrendelése esetén ki kell alakítani, ebben az esetben a csapadékvíz elvezetésről és a parkolókra

vonatkozó egyéb előírásokról gondoskodni kell.

Tervezési terület határa:

A tervezési terület végleges határa később kerül véglegesítésre. A beruházás több ütemre bontható. Jelen első ütemnek nevezhető kialakítás területileg lehatárolható azzal az értelmező kiegészítéssel, hogy a telekvásárlások és birtokba kerülések egyéb feltételek, már megkötött szerződések alapján, egyéb szerződéses feltételek esetén kerülnek ténylegesen a beruházó tulajdonába és birtokába.

Javasolt telekhatár:

Azonos értelmezéssel kezelendő, mint a tervezési terület határa. Az elkerülő út és az Önkormányzat igényeinek is megfelelően történik.

Védőtávolságok:

Később kerülnek pontosításra. Figyelembe kell venni többek között a területet érintő gázvezetéseket, magasfeszültségű léghábeált, nyomó szennyvízvezetékét, szennyvíztelep és autópálya védőtávolságait.

Szomszédos területek megjelenítése:

Külön kiemelendő, hogy az elkerülő út miatt külön feltüntetésre került a rendelkezésre álló tanulmányterv megismert adatai alapján a várható kisajátításra kerülő terület.

Helyrajzi szám:

A bevonni kívánt ingatlanok listája a 4. sz. mellékletből leolvasható. A tényleges helyrajzi számok később kerülnek részletes meghatározásra.

Mellékletek:

1. számú melléklet – átnézetes helyszínrajz
2. számú melléklet – térképek
3. számú melléklet – SZAT kivonatok
4. számú melléklet – Napelemparkok telepítése
5. számú melléklet – Fényképek
6. számú melléklet – Tulajdoni lapok (Teslasugár)
7. számú melléklet – Tulajdoni lapok (Bellavölgyi)
8. számú melléklet – Kimutatás tulajdonviszonyokról (2023.03.30.)

Készült: Siófok, 2023. április 4.