

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2024. március 7.

dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2024. március havi rendes ülésére

Tárgy: Javaslat Siófok Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet M-5 jelű módosítás területének kiterjesztésére

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Főépítész Iroda

Tárgyalja: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Településrendezési eszközök M5 jelű módosításának célja: Siófok bel- és külterületét érintő 2db, egyenként 10 MW teljesítményű napelem park megvalósításának lehetővé tétele. A két napelempark létesítéséhez a településrendezési eszközök módosítását a Bellavölgyi Solarfarm Kft. és Teslasugár Solarfarm Kft.kezdeményezte azzal, hogy a Dózsa György utca M7 autópályától délre eső szakasza és a szennyvíztelep közötti – jelenleg Gksz-3 építési övezeti és a szennyvíztisztító környéki Má-á jelű övezetbe sorolt – ingatlanok övezete módosításra kerüljön a 2x10 MW teljesítményű napelempark megvalósítása érdekében.

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 196/2023.(V.25.) számú határozatában támogatta a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv M5 jelű módosítását, azzal, hogy a napelempark a Siófok belvárosát elkerülő út, 65. sz. főút és Somlay Artúr utca közötti tervezett szakaszától délre eső területen valósuljon meg. A határozat azt is kimondta, hogy a módosításnak figyelembe kell vennie a tervezett elkerülő út nyomvonalát illetve az ÉKM által megadott terület biztosítását.

A településrendezési eszközök módosításának folyamata megkezdődött tavaly ősszel és a munka I. ütemeként elkészült a Területrendezési megfeleltetés, mely vizsgálta, hogy a napelempark kb. 35 ha-os területe hogyan illeszkedik a magasabb szintű tervek által megállapított országos és térségi övezetbe.

A munka főbb megállapítása az volt, hogy Siófok Város Településszerkezeti terve jelenleg nem felel meg a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terv (BKÜTrT) több övezetének sem, azaz a %-os törvényi szabályok nem teljesülnek. Így a napelempark – települési térségen kívül eső – 24 ha-os területe (a szennyvíztisztító körül) az érintett térségi övezetből (Általános mezőgazdasági terület) jelenleg nem vonható ki, így az érintett terület nem jelölhető ki napelempark számára (különleges beépítésre nem szánt területként).

A fenti probléma megoldásaként **a külterület módosítása is szükségessé válik,** mely megfelelteti az egyes területfelhasználási egységeket a BKÜTrT térségi területfelhasználásának, illetve a rájuk eső országos és térségi övezeteknek. A tervezők több változatot is kidolgoztak a kibővített módosításra, melyek közül Siófok Város Önkormányzat Építészeti-műszaki Tervtanácsa a 2024. február 14-i ülésén a 3. változatot tartotta támogathatónak.

A 3. változat teljeskörű magasabb szintű megfeleltetés az adatszolgáltatás alapján, és önkormányzati felmerülő igényeket is figyelembe vehet (pl. az ökológiai hálózatok és a tájképvédelmi területek szükséges pontosítása, egyeztetése az illetékes államigazgatási szervezetekkel). A szabályozási terven jelölt egyéb szabályozási elemek módosítása az önkormányzattal egyeztetett mélységben kerül kidolgozásra. Szükséges az új alaptérkép figyelembevétele és a hatályos TSZT és Szabályozási terv árajzolása. Az árajzolásnál az egyéb szabályozási elemek is részben felülvizsgálatra kerülhetnek (pl. védőtávolságok) de nem teljes körű felülvizsgálat történik.

Mindez azt jelenti, hogy a magasabb szintű jogszabályoknak történő megfeleltetés mellett a jelenlegi szabályozott övezetek és építési övezetek felülvizsgálata nem történik meg, csak ahol feltétlenül beavatkozás válik szükségessé, és más, egyedi tulajdonosi módosítási igények sem kerülnek figyelembe vételre (ellenkező esetben a módosítás elhúzódik, egyedi külön döntések szükségesek).

Fontos figyelembe veendő tény az is, hogy a módosítás lehetőleg 2024. október 1-ig jóváhagyható legyen, vagy olyan véleményezési stádiumban legyen, hogy a hatályba lépő Építészeti törvényben foglaltak már ne akadályozzák a módosítást, abban ugyanis olyan szabályok lépnek életbe, ami a napelempark kijelölhetőségét ellehetetleníthetik.

A kibővített módosítás által a jelenleg vízgazdálkodási területbe sorolt területek egy része (pl. Tőreki halastavak, Békás-tótól északra lévő kistelkes terület) és a korábban tervezett erdőterületek (melyek nem tartoznak az Országos Erdőállomány Adattárba) módosítása történik meg, de emellett más övezetek is pontosításra kerülnek.

Szintén feladat a szennyvíztisztító területének pontosítása, mely a TSZT által jelölthöz képest kissé más telekhatárral valósult meg, ezáltal kismértékű beépítésre szánt terület is keletkezik, melyhez jogszabály alapján külön döntés is szükséges.

A külterület magasabb szintű terveknek történő megfeleltetése egyszerűbbé teszi a 2027-ig elkészítendő Településterv kidolgozását és a várható költségeket is csökkentheti. A jelen külterületre kibővített módosítás költségét is a napelempark fejlesztői fogják viselni.

Az eljárás megindításához Képviselő-testületi támogatás szükséges.

Későbbiekben a Helyi Építési Szabályzat módosításához még több döntésre (a térségi területfelhasználási kérelem az erőmű beillesztéséhez, új beépítésre szánt terület, Főépítési feljegyzés elfogadása, konkrét módosítások stb.) lesz szükség.

Az előterjesztés melléklete:

- A Bellavölgyi Solarfarm Kft. és a Teslasugár Solarfarm Kft. új kérelme

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés szerinti határozat meghozatalára és az előterjesztés szerinti rendelet elfogadására.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „*Javaslat Siófok Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet M-5 jelű módosítás területének kiterjesztésére*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület

1. A Bellavölgyi Solarfarm Kft. és a Teslasugár Solarfarm Kft. kérelmét támogatja, településrendezési eszközök az M-5 jelű módosítás területét kiterjeszti a külterület – a területrendezési tervekben települési területtel – nem érintett részére.
2. Felkéri a tervezőt, hogy a módosításhoz szükséges munkarészeket a beruházók költségviselése mellett készítse el.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2024. március 7.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester