

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2024. szeptember 6.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2024. szeptember havi rendes ülésére**

Tárgy: Siófok Város Településrendezési eszközeinek M-5 jelű módosításához kapcsolódóan a Településszerkezeti terv módosítás előzetes elfogadása, új beépítésre szánt területre vonatkozó döntés, Főépítész Feljegyzés elfogadása

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 2 db egyenként 10 MW teljesítményű napelempark 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.

Előzmények

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 és a módosításnak figyelembe kell vennie a tervezett elkerülő út nyomvonalát és a terület biztosítását, valamint a Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT) kerüljön újra bemutatása.

A **78/2024. (III. 28.) számú határozatában** kiterjesztette a módosítást a külterület – települési térséggel nem érintett – részére is, mivel a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének történő megfeleltetés miatt ez is szükségessé vált.

A **203/2024. (VI. 27.) sz. határozattal támogatta** két 10-10 MW teljesítményű erőmű beillesztését a Somogy Vármegyei Területrendezési tervbe, melyhez le kell folytatni a területrendezési hatósági eljárást.

További Képviselő-testületi döntések meghozatala is szükséges a településrendezési eszközök módosításának folyamatában, ezek a következők:

- a Településszerkezeti terv módosításának előzetes elfogadása,
- a szennyvíztisztító telep határának pontosítása volt szükséges, mely miatt új beépítésre szánt terület keletkezik, ezért nyilatkozat és igazolás szükséges,
- főépítési feljegyzés a terv tartalmáról,
- a 203/2024. (VI. 27.) sz. határozat kiegészítése (külön előterjesztéssel)
- a környezeti értékelés előzetes egyeztetésének lezárása (külön előterjesztéssel)
- a partnerségi egyeztetés lezárása (külön előterjesztéssel)

Településszerkezeti terv előzetes elfogadása: a 196/2023. (V. 25.) számú határozatnak megfelelően bemutatásra kerül a módosítás egyrészt a csökkentett tartalmú napelemparkok területéről, az ahhoz tartozó zöld illetve erdőterületi kijelölésről (a hatályos terven jelölt 10 % zöldterületi kijelölés), az elkerülő út Építési és Közlekedési Minisztérium által megadott tanulmánytervi szintű nyomvonal és terület ábrázolásával (Településszerkezeti terven nyomvonal, szabályozási terven az út céljára fenntartandó terület).

A külterület egyéb helyeken is módosul annak érdekében, hogy a napelempark elhelyezhető legyen illetve a magasabb szintű területrendezési tervben előírt általános mezőgazdasági területek 95 %-os megfelelése biztosított legyen.

A megfeleltetés során a jelenleg vízgazdálkodási területbe sorolt területek egy része (Töreki halastavak, Békás-tótól északra lévő kistelkes terület, Sió menti területek) és a korábban tervezett erdőterületek (melyek nem tartoznak az Országos Erdőállomány Adattárba és jelenleg is mezőgazdasági területekként hasznosulnak) általános mezőgazdasági területbe, vagy természetközeli területbe történő módosítása történik meg. Emellett aktualizálásra kerülnek az Erdők övezetébe tartozó erdőterületek és a BKÜTrT Kertes mezőgazdasági terület övezetébe

tartozó területek is, így a térségi területfelhasználási egységeknek történő megfeleltetés Siófok Város területén biztosított lesz.

A megfeleltetés 4 csoportba osztható.

Az **A. csoportba** tartozik az általános mezőgazdasági terület övezetének történő megfeleltetést biztosító módosítás nagy része, nevezetesen a **hatályos tervben vízgazdálkodási területbe**, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (BKÜTrT) Szerkezeti tervén mezőgazdasági térségébe és Általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolt területek átsorolása általános mezőgazdasági területbe és természetközeli területbe. **Ezek egyeztetésre kerültek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balatoni Vízügyi Kirendeltség munkatársaival is.**

- A **Tőreki halastavak térsége** helyi természetvédelmi terület, melynek teljes területét a hatályos terv vízgazdálkodási területbe sorolta. A BKÜTrT Szerkezeti terve a terület nyugati és keleti részeken váltakozó nagyságú, jellemzően nádas, mocsaras, ritkán legelő művelési ágú területeket mezőgazdasági térségbe Általános mezőgazdasági terület övezetébe sorol és csak a terület középső sávjában jelöl vízgazdálkodási területet (közcélu vízterület, halastó). Az északi rész ex lege védett láp. A BKÜTrT szerint nem vízgazdálkodási területbe sorolt területeket a TSZT-ben **Természetközeli területbe** javasolt átsorolni. A módosításokkal kapcsolatban vízügyi és természetvédelmi szempontból egyetértettek a jelenlévők a javasolt Természetközeli terület besorolással. A 7-es út – M7 autópálya közötti terület egésze ex lege védett láp, így az teljes egészében is Természetközeli területbe (Tk) kerülhet.
- A **Békás tótól (Csépany tó)** északra eső 100 m-es területsávját a hatályos TSZT vízgazdálkodási területbe sorolta a tó területével együttesen. A Békás tó környékére vonatkozó javaslatokkal egyetértettek a jelenlévő szakemberek, a partmenti nádas Természetközeli területbe, a 100 m-es sáv általános és kertes mezőgazdasági területbe kerül.
- A **Sió folyó** tényleges medre kb. 25 m széles, azonban a jogi szélessége 107-120 m. A folyó két oldalán – a jogi szélességen belül –mezőgazdasági jellegű területhasználat alakult ki, de itt halad a regionális kerékpárút is. A korábbi Balaton tv. a folyót csak vonallal ábrázolta, két oldalán települési területet és mezőgazdasági területet jelölt. A jelenleg hatályos BKÜTrT a Sió két partján az autópályától kezdődően szinte a település határáig általános mezőgazdasági területbe sorolja a jogi területen belüli ill. attól délre fekvő területeket is. A megfelelőséghez ezeket a területeket át kell sorolni vízgazdálkodási területből általános mezőgazdasági területbe, Má-0 övezetbe, de a Sió két oldalán a 6-6 m-es fenntartási sáv még vízgazdálkodási terület marad. Tervezői javaslat, hogy a Sió mellett egy olyan speciális mezőgazdasági övezet jöjjön létre, ahol a kerékpáros infrastruktúra létesítményei, valamint egyes, a természetvédelemmel és vízgazdálkodással összefüggő létesítmények elhelyezhetők. Ezzel mind a Vízügyi Igazgatóság, mind a BFNPI képviselője egyetértett.

A **B csoportba** is az Általános Mezőgazdasági terület övezetének történő megfeleltetés tartozik, de a korábban erdőterületként tervezett, de művelt szántóterületek visszasorolása történik meg általános mezőgazdasági terület övezetébe, ezek sokszor jó minőségű, pl. 3 min. szántó területek.

A **C csoportba** néhány olyan Erdők övezetébe tartozó adattári erdők tartoznak, ezeket erdőterületbe kell sorolni.

A **D csoportba** csak kisebb kertes mezőgazdasági terület korekciók tartoznak.

Új beépítésre szánt terület kijelölése: A szennyvíztisztító telep (039/61 hrsz) egy része új beépítésre szánt területnek minősül, mert a telep nagyobb része ugyan ipari gazdasági területbe de kisebb része általános mezőgazdasági területbe tartozik, mert a telekhatár nem a TSZT szerinti telekhatárral valósult meg. Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez szükséges a Képviselő-testületi döntés az Építési törvény 7. § (3) e) pontja szerint:

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésénél gazdasági területet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 12. § (3) bekezdése alapján csak csereterülettel lehet kijelölni. Csereterület is rendelkezésre áll a szomszédos – naplempark céljára módosítandó területen (ld. a mellékelt kimutatáson). Szakmai javaslatként a szennyvíztisztító telepet különleges területbe javasolt átsorolni.

Feljegyzés: A településrendezési eszközök módosításának tartalmáról Feljegyzést kell készíteni és azt is a Képviselő-testületnek kell elfogadnia. A Feljegyzést a vezető tervező Bárdosi Andrea készítette, a városi főépítész egyetértésével.

Mellékletek: Módosított Településszerkezet terv (a módosítások jelölésével)
A településszerkezeti terv módosításainak kimutatása
Főépítész Feljegyzés

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

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Siófok Város Településrendezési eszközeinek M-5 jelű módosításához kapcsolódóan a Településszerkezeti terv módosítás előzetes elfogadása, új beépítésre szánt területre vonatkozó döntés, Főépítész Feljegyzés elfogadása”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület

1. a Településszerkezeti terv bemutatott módosításaival előzetesen egyetért, azt egyeztetésre alkalmasnak tartja,
2. tudomásul veszi, hogy a 039/61 hrsz-ú szennyvíztisztítótelep megvalósult területének rendezése és átsorolása Ipari gazdasági területből Különleges területbe **új beépítésre szánt terület kijelölésével** jár, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján nyilatkozik, hogy a 039/61 hrsz-ú telek tervezett különleges terület szennyvíztisztító célra a település beépítésre kijelölt területén nincs hasonló adottságú, megfelelő terület, mivel az új beépítésre szánt terület már a szennyvíztisztító telep része.
3. a 2. pont szerinti új beépítésre szánt területhez kapcsolódóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) b) pontja alapján nyilatkozik, hogy a 2. pont szerinti terület helyett a 039/18, 039/19 hrsz-ú telken és a 039/22 hrsz-ú telken biztosít **csereterületet** általános mezőgazdasági területbe illetve erdőterületbe történő átsorolással.
4. a módosítás véleményezési dokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2024. szeptember

Dr. Lengyel Róbert
polgármester