

# SZENTLŐRINC KACSÓTA

2021

**A TELEPÜLÉSEK KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETEIRE ESŐ  
20,16 MW TELJESÍTMÉNYŰ NAPERŐMŰ PARK TELEPÍTÉSÉNEZ  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA  
partnerségi dokumentáció**


# SZENTLŐRINC- KACSÓTA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÉNEK MÓDOSÍTÁSA


### PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ

SZENTLŐRINC Város Önkormányzata

  
KOLTAI PÉTER  
polgármester

KACSÓTA Községi Önkormányzat

  
BOROVICS EMESE  
polgármester

TERVEZŐK

S.T.F.T. Településfejlesztő és Tervező Bt

  
Barcsi Viktória - okl. településmérnök  
TT 02-0655

Kovács Péter - okl. településmérnök  
TT 02-0656

Papp Zsuzsa – településtervező  
TT/1-02-0176

  
Bognárné Tóth Réka – tájépítésmérnök  
TK-02-0608

Sprok Attila - - okl. településmérnök

2021.május

# TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA
3. A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE
4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA
5. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

## 1. ELŐZMÉNYEK

---

Szentlőrinc és Kacsóta közigazgatási területeire eső ingatlanokon egy 20,16 MW teljesítményű naperőmű park telepítése tervezett a Lite Power Rába 2016 Megújuló Energetikai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft beruházásában. A tervezett létesítmény 31,2 ha-os terület igénybevételével jár. Elhelyezése Szentlőrinc dél-nyugati részén, a vasúttól délre az igazgatási területének határán a0158/1 és 0158/2 hrsz-ú illetve a vele közvetlen szomszédos 0118 hrsz-ú Kacsótai mezőgazdasági besorolású területeken tervezett.

A települések településrendezési eszközeinek jelen módosítását, a fenti területeket érintő más célú hasznosítás igénye indította el.

Az egyeztetési eljárás meggyorsítása és a fejlesztési elképzelés megvalósíthatósága érdekében a települések Önkormányzatai az érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánították és kezdeményezték a Baranya Megyei Területrendezési Terv (továbbiakban B MTrT) Szerkezeti tervébe a műszaki infrastruktúra egyedi építményének beillesztésére, továbbá a megújuló energiaforrások számára alkalmas 5 ha nagyságot meghaladó terület sajátos területfelhasználású térségbe sorolását valamint a településrendezési eszközök módosítását.

Szentlőrinc Város Önkormányzat Polgármestere a 60/2021. (IV.1.) számú Kacsóta Község Önkormányzat Polgármestere a 33/2021. (III. 12.) számú határozatával támogatta a Lite Power Rába 2016 Megújuló Energetikai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft napelemes beruházását és az érintett földterületeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A települések jelenleg hatályos településrendezési eszközei:

Szentlőrinc Város Önkormányzat Képviselő-testületének 275/2018.(IX.27.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terve illetve 19/2018. (X.01.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata,

Kacsóta Községi Önkormányzat 3/2006. (VII.28.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata és Településszerkezeti terve.

Mivel Kacsóta község hatályos településrendezési eszközei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 2012. megelőző időállapot szerint tartalmi követelményeknek és jelmagyarázatnak megfelelően készült, így azok módosítása a Tfr. 45.§ (2) bekezdés a) pontja értelmében az OTÉK 2012 augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készülhet.

Mivel a beruházás által igénybe venni kívánt ingatlanok a települések – Szentlőrinc és Kacsóta – közigazgatási határaival szomszédos területek, jelen módosítási dokumentációban az alátámasztó munkarészeket a beruházással érintett területre – a két településre közösen - készítjük el. A jóváhagyandó munkarészek értelemszerűen mindkét településre külön-külön készülnek.

Jelen módosítás jogi alapját a tervező kiválasztására irányuló eljárás lefolytatását követően Szentlőrinc Város és Kacsóta Községi Önkormányzat, és cégünk által megkötött tervezési szerződés adja. A tervezési munka a megbízott tervező dr. Baracsi Viktória településtervező (TT-02-0655) irányításával készül.

A naperőműpark elhelyezhetősége érdekében jelenleg folyamatban van a területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. - rendeletben meghatározott területrendezési hatósági eljárás lefolytatása.

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján.

#### **A módosítás elkészítéséhez rendelkezésre álló alapadatok**

Hatályos területrendezési tervek

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Baranya Megye Területrendezési Terve (BMTTrT)

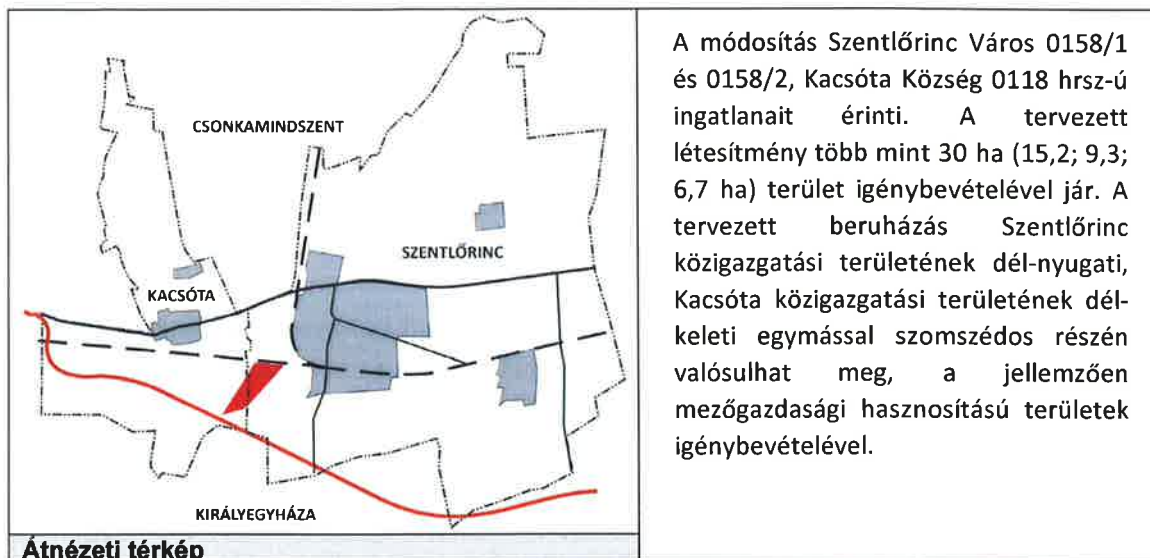
Önkormányzatok adatszolgáltatásában

- Magassági adatokkal kiegészített digitális földhivatali adatállomány
- Hatályos településrendezési eszközök és azok alátámasztó munkarészei

Az Lite Power Rába 2016 Kft adatszolgáltatásában

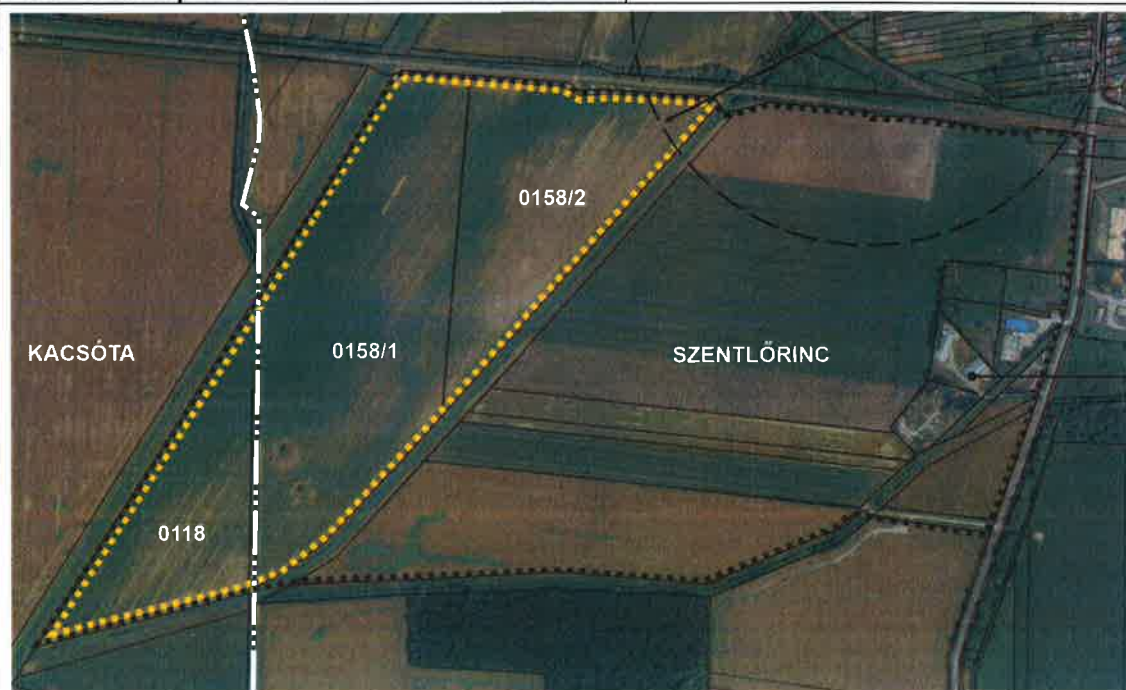
- Envirotop Kft által készített engedélyezési tervdokumentáció
- A beruházó és az E-ON között létrejött hálózatcsatlakozási szerződés
- BMKH Szigetvári Járási Hivatal Földhivatali Osztály határozatai a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről

## 2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA



A módosítás Szentlőrinc Város 0158/1 és 0158/2, Kacsóta Község 0118 hrsz-ú ingatlanait érinti. A tervezett létesítmény több mint 30 ha (15,2; 9,3; 6,7 ha) terület igénybevételével jár. A tervezett beruházás Szentlőrinc közigazgatási területének dél-nyugati, Kacsóta közigazgatási területének dél-keleti egymással szomszédos részén valósulhat meg, a jellemzően mezőgazdasági hasznosítású területek igénybevételével.

**Átnézeti térkép**



**Légifotó - A módosítással érintett terület** (sárgával az érintett ingatlan, pirossal a módosuló tömbterület)

A tervezett beruházás megvalósítása mezőgazdasági hasznosítású területek igénybevételével jár. A módosítással érintett külterületi ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ág besorolás szerint:

Hrsz	Terület (ha)	Művelési ág	Minőségi osztály	Ak érték
0158/1	15,18	szántó	4	290
0158/2	9,29	szántó	4	177,56
0118	6,72	szántó	4,6	53,42

A beruházó a – BM Kormányhivatal, Szigetvári Járási Hivatal Földhivatali Osztályától a - termőföldek végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedélyét megkapta.



A 16 db közepesfeszültségű gyűjtőkábel illetve az összegyűjtött transzformátor állomások teljesítményét összefogó – és az alállomásig kiépített - termelői kábelek vezetése a talajban 0,7-0,8 méter mély kábelárokban kerül megvalósításra. Kiszolgáló, kapcsolódó létesítményként a területen elhelyezésre kerül villámvédelmi berendezés és vagyonvédelmi kerítés is.

A jelen módosítás érintő naperőművek területigénye 31,2 ha. Az erőmű egymással szomszédos szántó művelési ágú területen valósul meg.

Az építési engedélyezési dokumentáció környezet- és természetvédelmi tervfejezete részletesen vizsgálta a beruházás egyes környezeti hatásait a telepítés, az üzemelési és felszámolási fázisban is. A tájrendezési javaslat és a környezeti hatások külön fejezetben részletezettek.

Terhelés jellemzően az építési időszakban megnövekedett szállítási forgalomból adódik.

Tájképvédelmi szempontból a mesterséges tájlemek előtérbe kerülnek. A tájkép védelme érdekében a naperőmű nyugati telekhatárán őshonos cserjesáv telepítése került rögzítésre.

Az építési engedélyezési dokumentáció környezet- és természetvédelmi tervfejezete részletesen vizsgálta a beruházás egyes környezeti hatásait a telepítés, az üzemelési és felszámolási fázisban is. A tájrendezési javaslat és a környezeti hatások külön fejezetben részletezettek.

Terhelés jellemzően az építési időszakban megnövekedett szállítási forgalomból adódik.

Tájképvédelmi szempontból a mesterséges tájlemek előtérbe kerülnek. A tájkép védelme érdekében a naperőmű nyugati telekhatárán őshonos cserjesáv telepítése került rögzítésre.

A beruházással érintett terület az 5805 számú – Királyegyházára vezető – útról, a szennyvíztelep után leágazó 0144 hrsz-ú bekötő úton keresztül a mezőgazdasági területek megközelítését szolgáló kialakult nyomvonalú új földúton biztosított. Az egy forgalmi sávú földút, a nagyobb gépek fordulására méretezetten és az elkerülést segítő kitérők kialakításával tervezett.



A kialakult földút



A kialakult földút - légifotó



#### **4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK BEMUTATÁSA**

---

A módosítás célja Szentlőrinc dél-nyugati részén található 0158/1 és 0158/2 hrsz-ú, Kacsóta észak keleti részén található 0118 hrsz-ú külterületi ingatlanok terület-felhasználásának illetve szabályozási környezetének módosítása a tervezett naperómű elhelyezésének megvalósításához.

A módosítás során továbbá, rendezésre kerül a tárgyi területek megközelítése is, amely a 4,5 méter burkolati szélességű 0114 hrsz-ú bekötő utat követően a szennyvíztelep hátsó telekhatárát követő majd nyugati irányú – a 0158/2 hrsz-ú földterület északi telekhatárán haladó - átlagosan 8 méter szélességű mezőgazdasági földúton keresztül tervezett. A 0114 hrsz-ú bekötő út és a csatorna keresztezését követően a nagygépek fordulására és kitérő kialakításra szélesebb terület igénybevétele tervezett.

A módosítás érinti Szentlőrinc Város és Kacsóta község településszerkezeti tervét, külterületi szabályozási tervét, valamint Kacsóta község helyi építési szabályzatának szöveges rendelkezéseit.

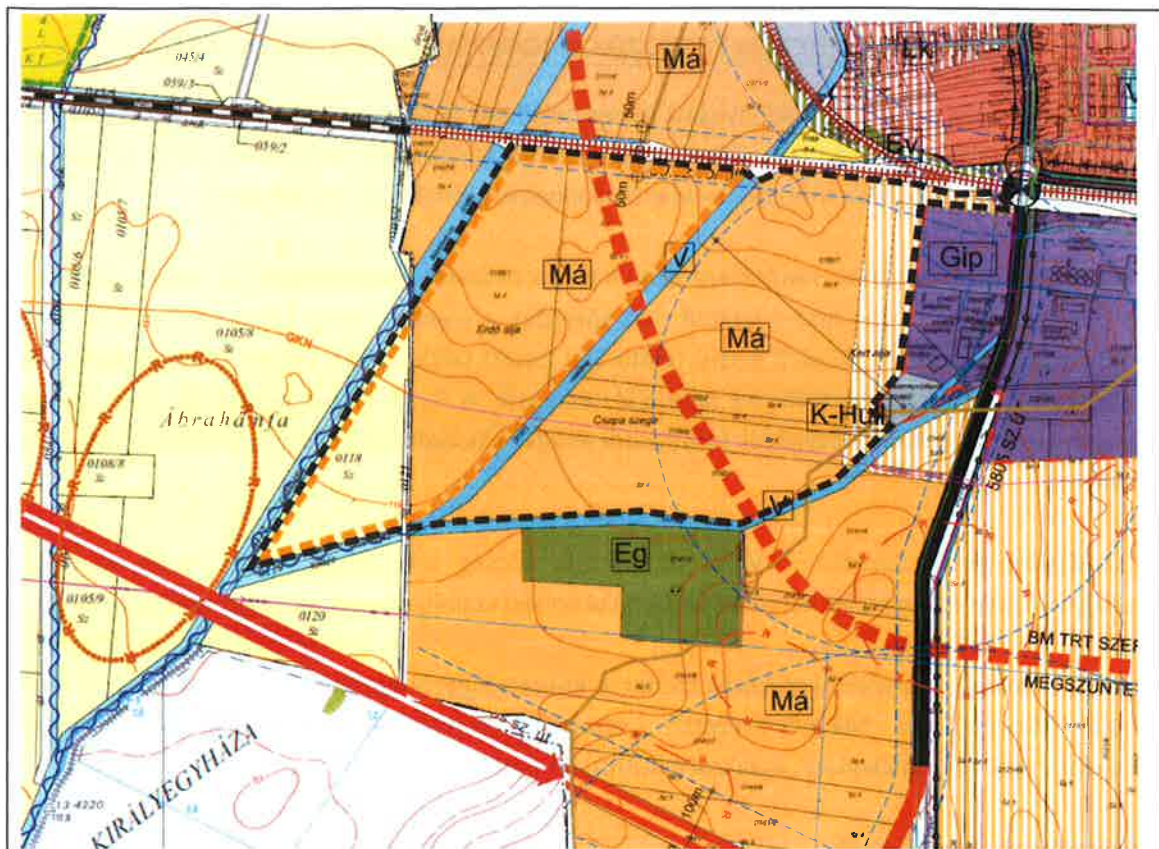
A hatályos településrendezési eszközök szerint az érintett ingatlanok, általános mezőgazdasági terület terület-felhasználásba - **Má** jelű övezetbe – soroltak. A beruházási területet déli, keleti és nyugati irányból V jelű vízgazdálkodási-, északról vasútterület határolja.

##### *Védőterületek, korlátozások*

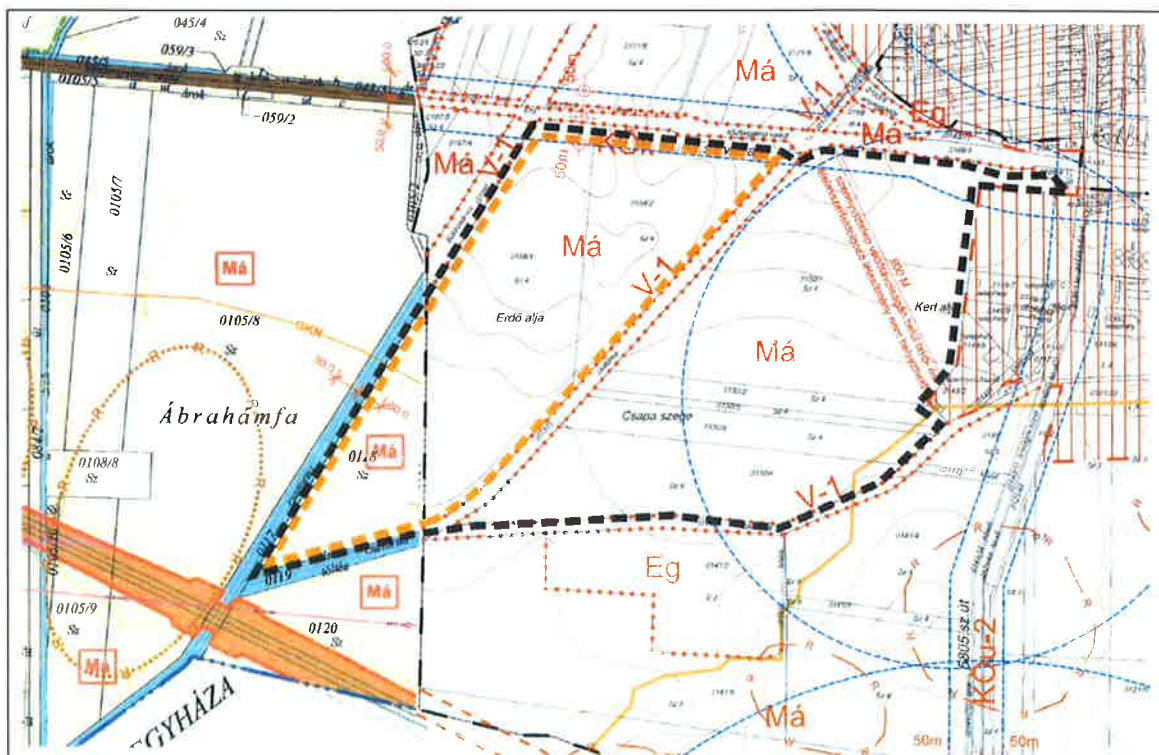
A vasútterület 50 méteres védőterületének korlátozása a szentlőrinci tárgyi ingatlanok északi részét, a kelet-nyugati irányba húzódó nagyközépnomású gázvezeték pedig a 0158/1 hrsz-ú -Szentlőrinci- valamint a 0118 hrsz-ú - Kacsótai – telkeket érinti.

Kacsóta község beruházással érintett ingatlanától dél-nyugatra, a hatályos terv régészeti lelőhely területet határol le.

A Bükkösdi-víz mentén a 0158/1 és a 0118 hrsz-ú ingatlan nyugati területrészét 50 méteres partvédelmi védőterület érinti.



Kivonat Szentlőrinc Város és Kacsóta község hatályos szerkezeti terveiből (igazgatási határ mentén összeillesztve) - sárgával megjelölve a módosuló területek, fekete kontúrral a módosítással érintett legkisebb területi egység



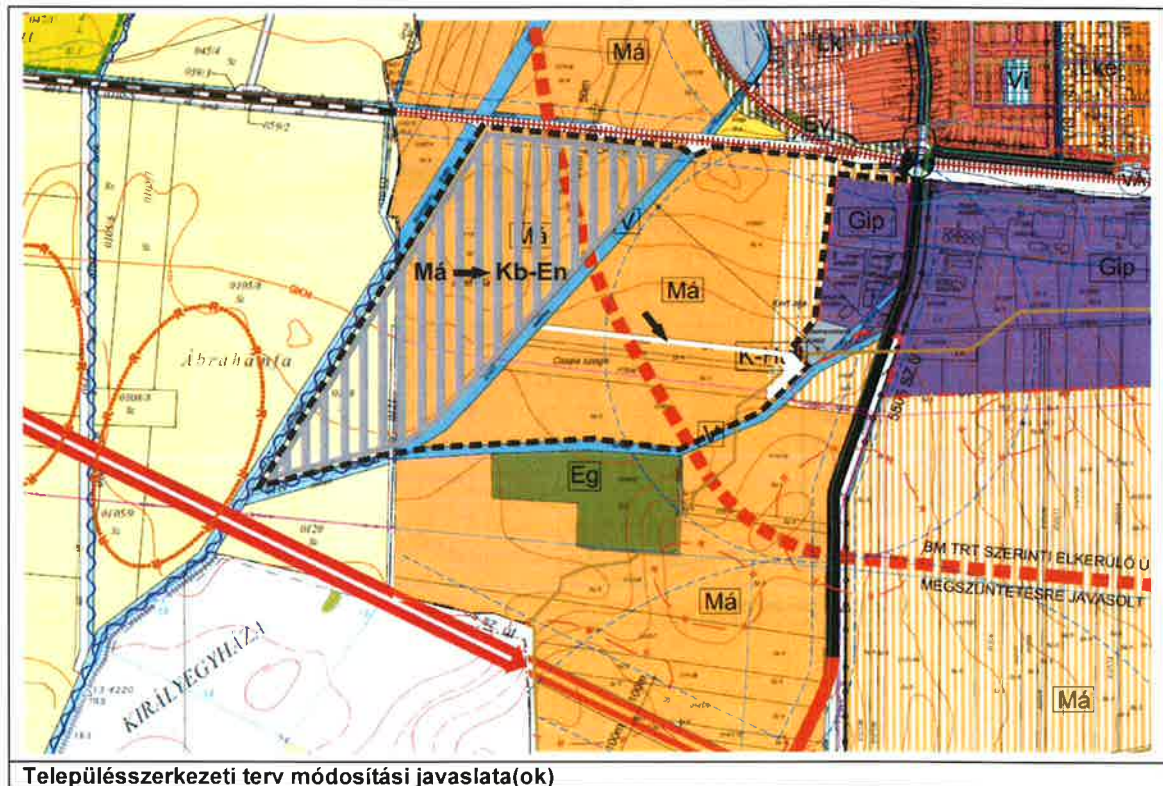
Kivonat Szentlőrinc Város és Kacsóta község hatályos szabályozási terveiből (igazgatási határ mentén összeillesztve) sárgával megjelölve a módosuló területek, fekete kontúrral a módosítással érintett legkisebb területi egység

## 5. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

### 5.1. Településrendezési változások bemutatása

A fejlesztés megvalósításához, a tervezett 20,16 MW összteljesítményű naperómű kialakításához az energiatermelő létesítmény elhelyezését is biztosító övezeti átsorolására, valamint Szentlőrinc területén a beruházással érintett ingatlanok megközelítését biztosító mezőgazdasági út terület rögzítésére (kiszabályozására) van szükség.

Szentlőrinc hatályos rendezési terve a tervezett rendeltetésnek megfelelő övezetet már tartalmazza, Kacsóta hatályos településrendezési terve viszont ilyen terület-felhasználást nem rögzített, ezért jelen módosítás során a község rendezési tervi eszközeiben új, beépítésre nem szánt különleges naperómű terület terület-felhasználás kerül meghatározásra.



### Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

Mivel Szentlőrinc Város helyi építési szabályzat már tartalmaz a tervezett övezeti besorolásra vonatkozó rendelkezéseket, így kizárólag Kacsóta község helyi építési szabályzata egészül ki az új különleges beépítésre nem szánt naperómű övezet előírásaival.

A naperómű tervezett kialakítása, a települések településrendezési tervének külterületi tervlapjait érinti. A szabályozási terv összhangban a településszerkezeti tervi módosítással, annak terület-felhasználási egységeit bontja tovább övezetekre. Ennek megfelelően a beruházással érintett terület **Kb-en** jelű beépítésre nem szánt különleges naperómű terület övezetbe kerül.

A Bükkösd-víz mentén a hatályos tervben 50 méteres partvédelmi sáv került rögzítésre.

Az létesítmény építési engedélyezése során részletes Környezet- és tájvédelmi fejezet készült, amelyet

