



MÓR VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
RÉSZÉRE

17. / napirend

JAVASLAT

NAPELEMPARK KIEMELT BERUHÁZÁSSÁ MINŐSÍTÉSE ÉS A  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN

Mór, 2018.09.26.

Előterjesztő:

Fenyves Péter  
polgármester

Előkészítette:  
Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda

---



**Az ülés típusa:** nyilvános

Zárt ülés esetében jogalapja:

- Mötv. 46.§ (2) a)   
Mötv. 46.§ (2) b)   
Mötv. 46.§ (2) c)

**Az előterjesztést véleményezte és az alábbi szempontok szerint tartalmáért felelősséget vállal:**

	Dátum	irodavezető neve, aláírása
<b>szakmai</b>	2018. szeptember <sup>19.</sup> .....	 ..... Schmidt Norbert
<b>gazdasági-pénzügyi</b>	2018. szeptember <sup>20.</sup> .....	 ..... Frey Attiláné
<b>jogi</b>	2018. szeptember <sup>20.</sup> .....	 ..... dr. Taba Nikoletta

**Az előterjesztés az alábbi döntési javaslato(ka)t tartalmazza:**

HATÁROZAT-TERVEZET SZÁMA: 1 DB	
A változat – 1 határozat-tervezet B. változat – 1 határozat-tervezet  Döntéshozatal rendje: egyszerű többség  Minősített többség esetén jogalap: Mötv/SZMSZ ...	Határozatot kapja: <ul style="list-style-type: none"><li>• Önkormányzati Iroda 1-1 pld</li><li>• Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda 1-1 pld</li><li>• Költségvetési és Adóügyi Iroda – 1-1 pld</li><li>• Keller Sándor 1-1 pld</li></ul>

**Az előterjesztést véleményező bizottságok:**

- Pénzügyi Bizottság  Oktatási, Kulturális és Sport Bizottság  
 Településfejlesztési Bizottság  Szociális és Egészségügyi Bizottság

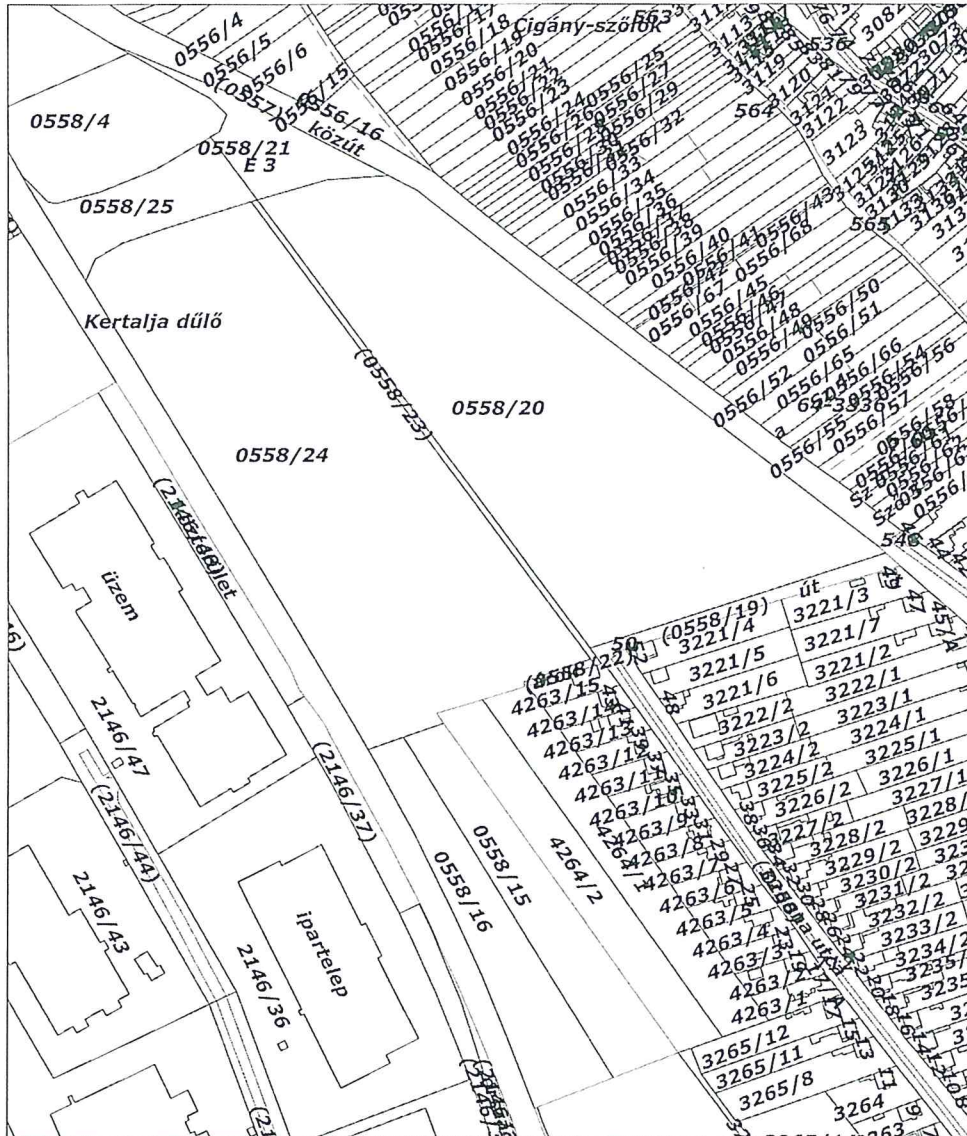
**Meghívásra javasolt:**

- Keller Sándor megbízott kapcsolattartó keller1@t-email.hu

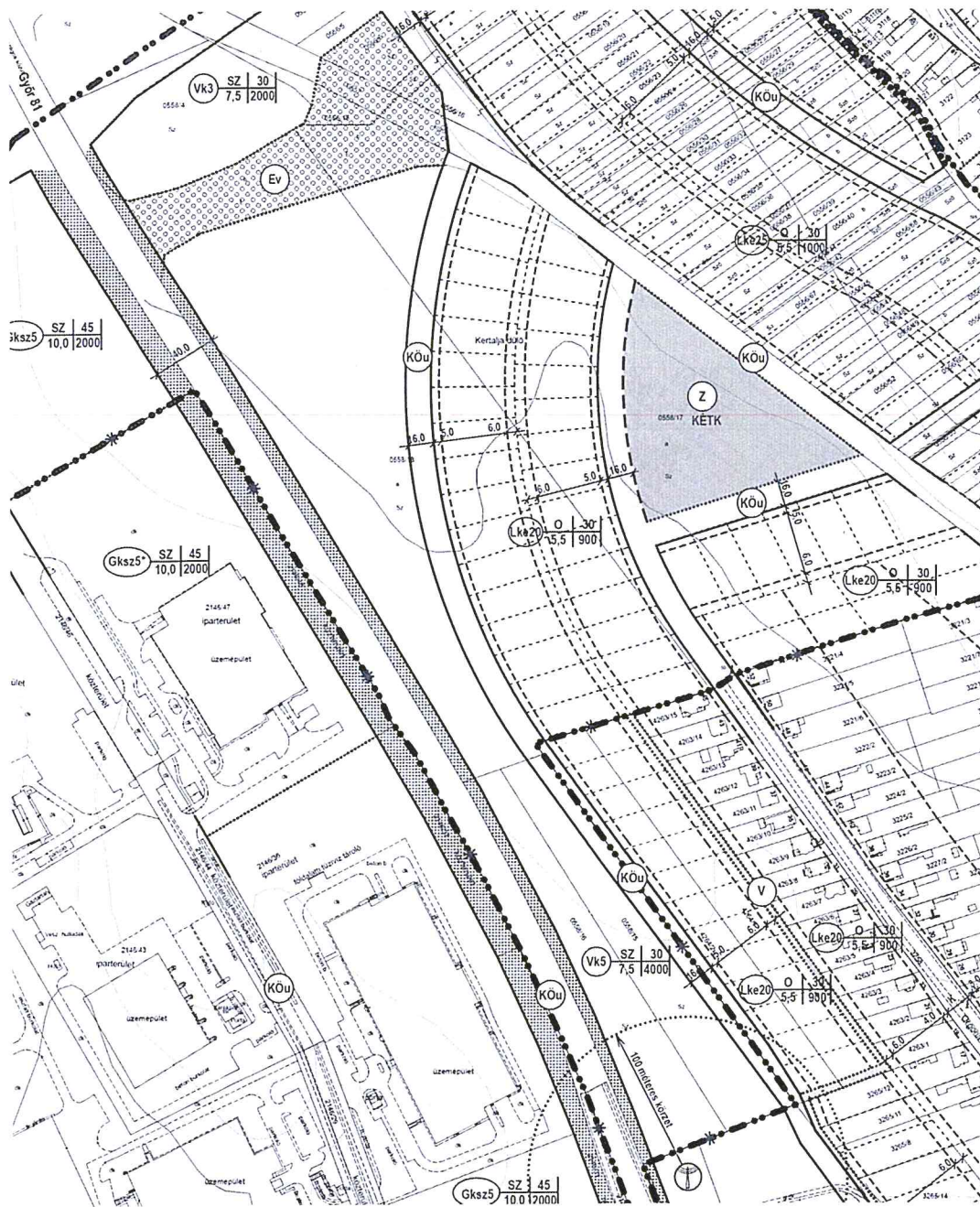


**JAVASLAT**  
**NAPELEMPARK KIEMELT BERUHÁZÁSSÁ MINŐSÍTÉSE ÉS A**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA TÁRGYÁBAN**

Rencz Géza, a Mór külterületi 0558/4, 0558/24, 0558/20, 0558/15, 0558/16, belterületi 4264/1 és a 4264/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a településrendezési eszközök módosítása miatt kérelmet nyújtott be (1. számú melléklet).



Mór 0558/4, 0558/24, 0558/20, 4264/1 és a 4264/2 hrsz-ú ingatlanokat a jelenleg érvényben lévő belterületi szabályozási terv fejlesztési területként (lakóövezet) jelöli, építési telkek kialakítását fogadta el 2006-ban a Képviselő-testület. A tulajdonos építési telkek, lakóingatlanok kialakítását tervezte, de befektető hiányában a mai napig is kihasználatlan a terület.



A kérelem szerint a felsorolt területen egy befektetői és kivitelező társaság napelem parkot kíván létesíteni. A társaság bérelné vagy meg is vásárolná a területet, melyen 25 éven keresztül működne a napelem park.

A befektető a napelempark létesítéséhez szükséges engedélyek beszerzését már elindította, részben már rendelkezésre is állnak.

A tervezett erőmű létesítésével érintett ingatlanokon azonban napelemek nem helyezhetők, mert Mór város helyi építési szabályzatáról szóló 23/2006. (IX. 5.) rendelete (a továbbiakban: Hész.) szerint „zöldterület”, „központi vegyes”, „kertvárosias” lakó építési övezet jelölést tartalmaz. Ezekbe az övezetekbe az OTÉK 2012. augusztus 6.-ai időállapot 13. 17. és 27. §-aiban foglaltakkal együtt alkalmazandó Hész. 8., 11. 16. és 26. §-aiban meghatározott övezeti előírások szerint napelemes kiserőmű nem helyezhető el és egyúttal az alább hivatkozott „Az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm.

rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 32. § (3) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat utólagos módosításával sem létesíthető.

OTÉK 32. § (3) szerint "a 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő erőmű - a szélerőmű és a szélerőmű park kivételével - a helyi építési szabályzat rendeltetést meghatározó előírásaira tekintet nélkül elhelyezhető

a) kereskedelmi, szolgáltató terület, ipari terület, - temető területét kivéve - különleges terület építési övezetben, továbbá

b) közlekedési terület, közműterület, gazdasági erdő terület, általános mezőgazdasági terület övezetben, - temető területét, burkolt vagy fásított köztér és sétány területet kivéve - különleges beépítésre nem szánt terület övezetben.

Mindenképp előre szükséges a településrendezési eszközöket módosítani.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) szerint kell lefolytatni. A Rendelet 15.§-a alapján egy telepítési tanulmánytervet kell benyújtania kérelmezőnek, ami alapján a Képviselő-testület dönt arról, hogy kívánja-e a kérelem szerint módosítani a településrendezési tervet. A kérelmező többszöri felszólítás után sem nyújtott be telepítési tanulmánytervet.

Amennyiben a Képviselő-testület beruházás megvalósítása miatt kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az ingatlanokat, a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint folytatható le.

A tárgyalásos eljárás esetén (Rendelet 42.§) a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel, majd a polgármester a beérkezett véleményeket ismerteti a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A végső szakmai véleményezést az állami főépítész folytatja le.. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást. Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. A jegyzőkönyv és állami főépítész záró szakmai véleménye alapján a Képviselő-testület fogadja el a településrendezési eszközök módosítását.

Amennyiben a Képviselő-testület támogatja beruházást, először dönt a Mór 0558/4, 0558/24, 0558/20, 0558/15, 0558/16, 4264/1 és a 4264/2 hrsz-ú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról.

A Rendelet 2. § 4a. pontja értelmében kiemelt fejlesztési terület: egy adott fejlesztés megvalósítása céljából, képviselő-testületi döntésben változásra kijelölt terület.

Második lépésként a Képviselő-testület dönthetne a településrendezési eszközök módosításáról a kiemelt fejlesztési terület miatt.

A kérelemben a tulajdonos vállalta az eljárással felmerülő költségek megfizetését.

*A Településfejlesztési és Pénzügyi Bizottság véleményét a Képviselő-testület ülésén ismerteti.*

A fentiekre tekintettel az alábbi határozat-tervezeteket terjesztem a T. Képviselő-testület elé:



A. változat

### HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete nem kezdeményezi a Mór 0558/4, 0558/24, 0558/20, 0558/15 és 0558/16 hrsz-ú külterületi ingatlanok, illetve 4264/1 és a 4264/2 hrsz-ú belterületi ingatlanok építési övezeti besorolásának módosítását annak érdekében, hogy azokon napelempark legyen helyezhető.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről az érintettet tájékoztassa és a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2018.10.10.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

B. változat

### HATÁROZAT-TERVEZET

Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Mór 0558/4, 0558/24, 0558/20, 0558/15 és 0558/16 hrsz-ú külterületi ingatlanok, illetve 4264/1 és a 4264/2 hrsz-ú belterületi ingatlanok teljes területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja napelempark kialakítása céljára.

Felkéri a Jegyzőt, hogy a beépítési tanulmány benyújtását követően a településrendezési eszközök módosításáról szóló előterjesztést készítse elő.

Határidő: 2018.12.31.

Felelős: polgármester(Városfejlesztési és -üzemeltetési Iroda)

Mór, 2018.09.20.



Fenyves Péter  
polgármester

*P. F.*

Polgármesteri Hivatal  
8060 Mór, Szent István tér 6.

ELŐADÓ:	Csordás M.
IKTÁR: - A	2018 AUG 02.
IKT. SZÁM:	11308-1/1 2018
ELŐSZÁM:	



Fenyves Péter Polgármester részére

Tárgy: kiemelt beruházási eljárás, rendezési terv  
soron kívüli módosítási kérelme

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Rencz Géza a Mór: 0558/4, 0558/15, 0558/16, 0558/20, 0558/24, 4264/1, 4264/2 hrsz.-ú ingatlanon, részben pályázati forrás felhasználásával naperőmű parkot kívánok megvalósítani.

A terület jelenleg Mór rendezési tervében lakóövezetként van besorolva, ezért a szabályozási előírások nem teszik lehetővé a tervezett naperőmű park céljának megfelelő telekalakítást. A jelenlegi szabályozási terv olyan kötelezettségeket ír elő, amely a napelemek elrendezését, telepítését nem teszi lehetővé.

Kérem, hogy a soron kívüli rendezési tervet úgy szíveskedjenek módosítani, hogy a tervezett beruházás megvalósítható legyen ipari kereskedelmi területként, illetve kérem szíves hozzájárulását, hogy a képviselő testület az ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilváníthassa.

Tájékoztatom továbbá a T. Címet, hogy az ingatlanon semmilyen hasznos tevékenység nem folyik, tervemre valós gazdasági igény nem jelentkezett.

A területen időközben Talajvédelmi szakértő a talajvédelmi tervet, a földmérő a változási vázrajzot és telekalakítási helyszínrajzot elkészítette.

A HÉSZ soron kívüli módosításának költségeit vállalom.

Bízva az Önkormányzat képviselő testülete és a Polgármester Úr kedvező és gyors döntésében, várom mielőbbi válaszát.

Székesfehérvár, 2018. augusztus 1.

Tisztelettel: Rencz Géza tulajdonos

Levelezési cím:

8000 Székesfehérvár, Városkapu üzletközpont 8-as út, 14 -es km

Email: [imremajorkft@gmail.com](mailto:imremajorkft@gmail.com) ; [keller1@t-email.hu](mailto:keller1@t-email.hu)

Tel.: +36302172689; +36304728500