

/2024.(IX.3.) Kt. határozati javaslat:

1./ Devecser Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 257/2024.(VII.30.) Kt. határozatában Devecser város közigazgatási területén történő naperőmű-fejlesztési beruházás megvalósításának támogatásáról döntött.

2./ A Képviselő-testület Különleges beépítésre nem szánt terület - Megújuló erőforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezet kijelölésével összefüggésben az alábbiakról dönt:

- A Képviselő-testület a Devecser 09/3, 09/9 és 029/2 hrsz.-ú ingatlanokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a napelem kiserőmű fejlesztés megvalósítása érdekében;
- A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az egyeztetési eljárást a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontjára hivatkozással a 68. §-ának eljárási szabályai szerint egyszerűsített eljárásban folytatja le;
- A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó E-TÉR-ben lefolytatandó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést teljeskörűen lefolytassa a településrendezési eszközeibe történő beillesztése érdekében;
- A Képviselő-testület megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 60. § (9) bekezdése figyelembevételével készül, valamint a tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv;
- A Képviselő-testület elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a határozat 1. mellékletét képező feljegyzés szerint;
- A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1.11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Devecser város településrendezési eszközeinek módosítása során a Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől előzetesen eltekint. A végleges döntés a Környezeti értékelés előzetes vélemény kikérése után történik;
- A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítással érintett területekre a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést lefolytassa a településrendezési eszközeibe történő beillesztése érdekében.

3./ A Képviselő-testület a település közigazgatási területét érintő tervezett térségi jelentőségű építmény – napelemes erőmű - területrendezési tervi feltételeinek megteremtése érdekében kezdeményezi a területi illetékes állami főépítésznél a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be a területi illetékes állami főépítészhez a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) kormányrendelet 1. § (1) c) pontja alapján a tervezett „5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőművek” vármegyei területrendezési tervbe történő beillesztése tárgyában. A kezdeményezett területrendezési hatósági eljárással érintett helyrajzi számok: Devecser 029/2, 09/3, és 038/3.

Felelős: Ferenczi Gábor polgármester
Határidő: 1-3./ azonnal, folyamatos

TERVEZŐI NYILATKOZAT

az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeiről

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. § (1)-(4) és (7) bekezdése alapján az alátámasztó javaslat szükséges tartalmát a településtervező meghatározhatja:

„7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.

(2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények

- a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,*
- b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.*

(4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pont 2.4. alpontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.

....

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy*
 - b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)*
- határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.”*

Az Eljr. 2. mellékletében meghatározott tartalmi elemek közül a következő tartalmi követelményeknek megfelelően készüljön:

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. Településrendezési javaslat
- 1.1. Tervezési terület bemutatása
- 1.2. Hatályos településrendezési eszközök

- 1.3 Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció
- 1.4 Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
- 1.5 Védelmi és korlátozó elemek
- 2 A változással érintett területek: A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang
- 3 Tájrendezési javaslat
- 4. Környezeti értékelés (környezetvédelemért felelős szervek véleménye esetén)

Budapest, 2024. augusztus 8.

Ferik Tünde
Vezető településrendező tervező

Tárgy: Devecser Naperőmű HÉSZ
Feladó: Tamás Antal <antal@psh.energy>
Dátum: 2024. 08. 21. 14:18
Címzett: Polgármesteri Hivatal <hivatal@devecser.hu>
CC: 'Kincses Ármin' <Kincses.Armin@electraplan.hu>, Kovács Nikoletta <Kovacs.Nikoletta@electraplan.hu>, Erik Sipeky <sipeky@psh.energy>

Tisztelt Önkormányzat, tisztelt Polgármester Úr!

Tárgy: naperőmű fejlesztés Devecser közigazgatási határán belül – HÉSZ Módosítása

Az Önök és társaságunk, az ABS TWO HUN Kft. között folytatott 2024.augusztus 15-i személyes egyeztetésünkön elhangzottaknak megfelelően elkészítettük a Településrendezési szerződés („TRSZ”) tervezetet szíves véleményezésre.

Ez tartalmazza mindkét fél kötelezettségeit, mely röviden az alábbi:

- Fejlesztő 2,5 mFt-ot átutal az önkormányzat letéti számlájára, amint E-TÉR-ben az adatszolgáltatás kérésnek eleget tesz az Önkormányzat 2024.09.30-at megelőzően, biztosítva ezáltal, hogy a régi HÉSZ eljárás rend alatt marad a projekt,
- Fejlesztő 7,5 mFt-ot átutal önkormányzatnak, amint a HÉSZ Módosítás megtörténik,
- 12 havonta ezt követően attól függően, hogy mekkora területen engedélyezik naperőművet további Közcélú felajánlást utal el Fejlesztő alábbiak szerint (ez egy utólagos pontosítás):
 - 10mFt/év, ha 96-69 ha közötti területen valósítható meg a naperőmű,
 - 7,5 mFt, ha 39-69 ha közötti területen valósítható meg a naperőmű,
 - 5 mFt, ha 0-39 ha között valósítható csak meg a naperőmű.
 - 4,95 mFT a volt személtlerakó vételára, ha legalább 39 ha-n megvalósítható a naperőmű.
- Minden tervezési és tervezéssel közvetlenül kapcsolatos költséget Fejlesztő áll,
- Önkormányzat feladata, hogy a Helyi Építési Szabályzat („HÉSZ”) Módosítás érdekében minden tőle telhető együttműködést biztosít.

Véleményünk szerint a TRSZ-t szeptemberi Képviselő-testületi ülésen megtárgyalhatják és elfogadhatják a HÉSZ Módosításhoz szükséges határozat elfogadásával.

Meglátásunk szerint két fő lépés szükséges a naperőmű engedélyeztetéséhez:

- Az Ajkai Földhivatal pozitív döntés a szántók végleges más célú hasznosításáról,
- A jelenleg érvényes HÉSZ eljárás alatt maradjon a projekt.

Az előbbi pont érdekében készítettünk egy Levél tervezetet – mellékelve - az Önkormányzat nevében, mely a fejlesztés körülményeit írja le, s nem ró semmilyen kötelezettséget az Önkormányzatra, viszont hatékonyabbá tehetné a Földhivatali engedély megszerzését.

Kérésünk az lenne, ha egyetértenek, hogy a levél-tervezetet egészítsék ki szükség szerint és írjak alá, ha ez lehetséges, mi benyújtánánk a Földhivatalba, hisz mind az önkormányzat, mind a mi érdekünk a legfeljebb 96ha-hoz képest minél nagyobb földterületen a naperőmű engedélyeztetése.

Személyesen is állunk rendelkezésre a TRSZ egyeztetésére, visszajelzésüket várva, köszönettel,

Antal Tamás
ABS TWO HUN Kft.

— Mellékletek: —	
TRSZ_Tervezet_Devecser_AT_21082024.docx	58,9 KB
Devecser_onkorm level foldhivatalnak_21082024.docx	25,9 KB
Devecser_TRE mod9_240809-SZT_2A_M4.pdf	3,2 MB



DEVECSEI VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

8461. Devecser, Deák tér 1. Tel: 88/512-630

Szám: 4001-12/2024.

K I V O N A T

Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. július 30-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

A Képviselő-testület 5 igen, 1 nem szavazattal az alábbi határozatot hozta:

257/2024. (VII.30.) Kt. h a t á r o z a t:

1./ Devecser Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elviekben támogatja, hogy a Pannon Solar Holding/ABS TWO HUN Kft. naperómű-fejlesztési beruházása Devecser város közigazgatási területén megvalósuljon.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Pannon Solar Holding/ABS TWO HUN Kft-t, hogy a meggyeserdei Hasznáلتcikk-piac és a rekultivált hulladéklerakó területek vonatkozásában adjon konkrét ajánlatot naperóműpark létesítésével kapcsolatban.

3./ A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Pannon Solar Holding/ABS TWO HUN Kft. képviselőjét a soron következő képviselő-testületi ülésre meghívja.

4./ A Képviselő-testület felkéri Hornyák Attila főépítést, hogy vizsgálja meg a kérelemben szereplő területek beépíthetőségét.

5./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntésről az érintetteket értesítse és a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Ferenczi Gábor polgármester

Határidő: 1-5./ azonnal, folyamatos

Kmf.

Ferenczi Gábor sk.
polgármester

Vörösné Soós Ágnes sk.
jegyző

A kivonat hiteles!

Várbiróné Bencze Barbara
jegyzőkönyvvezető



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

A jelen településrendezési szerződés (a „Szerződés”) alulírott helyen és napon, egyrészről

- (1) DEVECSER VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhely: 8460 Devecser, Deák tér 1.; törzskönyvi azonosító szám: [beillesztendő]; statisztikai számjele: [beillesztendő]; adószám: [beillesztendő]; képviseli: Ferenczi Gábor polgármester), továbbiakban „Önkormányzat”; és másrészről
- (2) ABS TWO HUN Kft.; (székhely: 2030 Érd, Budafoki út 10.; adószáma: 27290228-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-233551; képviseli: Kincses Ármin és Marczin Mónika), továbbiakban „Fejlesztő”, vagy „ABS”, az Önkormányzat és a Fejlesztő együttesen a „Felek”, bármelyik külön-külön a „Fél” között jött létre.

ELŐZMÉNYEK

- (A) Fejlesztő 2023. augusztus 16-án megvalósíthatósági tanulmány készítésére vonatkozó felhívást kapott a MAVIR Zrt-től 4*49,8 MW megújuló energia termelési teljesítmény csatlakozásának megvalósíthatóságára. A megvalósíthatósági tanulmány alapján a MAVIR 2024.06.28-án Műszaki Gazdasági Tájékoztatót adott ki, ahol a csatlakozási pontot Nyíradon jelölte ki 2029. csatlakozási évvel. Fejlesztő a betápláláshoz szükséges teljesítményt más környékbeli községek mellett részben Devecser közigazgatási területén az alábbi ingatlanokon, legfeljebb 92,69 hektár, - mely a 3 db érintett parcella összterületének (102,4487 ha) és a tervezett elkerülő út (kb. 10 ha), különbségeként adódik - alapterületen tervezett naperőműparkok megvalósításából és termeléséből („Fejlesztés”) tervezi biztosítani:

No.	Település	Hrsz.	Hrsz. területe	Beépítésre szánt terület
1	Devecser	029/2	49,86 ha	49,86 ha
2	Devecser	09/3	8,66 ha	8,66 ha
3	Devecser	09/9	43,93 ha	34,17 ha
Összesen			102,45 ha	92,69 ha

(„Ingatlanok”).

- (B) Felek tudomással bírnak arról, hogy a fenti (A) pont szerinti 92,69 ha terület a Fejlesztés szempontjából meghatározható elméleti maximum érték, mely csökkenhet a jelenleg szántó besorolású ingatlanok tekintetében lefolytatásra kerülő végleges más célú hasznosítási engedélyezési eljárásban, vagy más, az engedélyeztetés során felmerülő korlátozások miatt.
- (C) Az Ingatlanok tekintetében irányadó, a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2019.(III.28.) önkormányzati rendelet („HÉSZ”) jelenleg hatályos előírásai nem teszik lehetővé a Fejlesztés megvalósítását az Ingatlanokon, ehhez a HÉSZ módosítása szükséges. A HÉSZ módosításával elérni kívánt cél: az Ingatlanok Különleges beépítésre nem szánt területté való besorolása és azok megújuló erőforrások hasznosításának céljára szolgáló területté kijelölése, 50 MW-ot meg nem haladó névleges teljesítményű napelemes kiserőművek megvalósításának lehetővé tételével („HÉSZ Módosítás”). A HÉSZ Módosításának kezdeményezéséről szóló határozat a Képviselő-

testület 2024. szeptemberi ülésén kerül megtárgyalásra jelen Szerződés jóváhagyásának előterjesztésével együtt.

- (D) A HÉSZ Módosítása érdekében, az annak módosítására irányuló eljárás megindításával párhuzamosan indokolt a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés c) pontja szerinti területrendezési hatósági eljárás lefolytatása és a térségi területfelhasználási engedély megszerzése („**Területrendezési Eljárás**”). A Területrendezési Eljárás az Önkormányzat nevében kerülhet megindításra és ahhoz az Önkormányzat Képviselő-testületi döntése szükség, melyet a Képviselő-testület 2024. szeptemberi ülésén tárgyal meg jelen Szerződés jóváhagyásának előterjesztésével együtt.
- (E) Az Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bek. és 68. § (1) bek. b) pont ba) alpontja szerint a 2024 szeptemberi Képviselő-testületi ülésen dönthet az Ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról és ezáltal egyszerűsített tárgyalásos eljárás alkalmazásáról jelen Szerződés jóváhagyásának előterjesztésével együtt.
- (F) Felek tudatában vannak annak, hogy az Ingatlanokra a fekvésük helye szerint illetékes Földhivatal jelenleg még nem adta ki a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyét, mely előfeltétele a Fejlesztés megvalósításának. Ezért a Fejlesztésbe bevonható Ingatlanok hasznos területe csökkenhet, mely a beépítettséget, a kiserőművek termelését, jövőben fizetendő helyi iparüzési adó alapját arányosan csökkenti, illetve a projektfejlesztés során felajánlható közcélú felajánlás mértékére is hatással van. Ezért Felek kifejezik akaratukat, hogy a Fejlesztés megvalósítása érdekében együttműködnek, a szükséges nyilatkozatokat, mely a Fejlesztés érdekében szükségesek, ideértve a Földhivatal részére kiadandó támogató nyilatkozatot haladéktalanul kiadják.
- (G) Az Önkormányzat értékesíteni kívánja az Ingatlanokhoz közel eső tulajdonában levő, Devecser 038/3 hrsz alatt bejegyzett kivett személtlerakó telep, gazdasági épület művelési ágú ingatlant, melyet Fejlesztő meg kíván vásárolni a Fejlesztés megvalósíthatósága esetén.
- (H) A Fejlesztő és az Önkormányzat a fentekre tekintettel és a Fejlesztést lehetővé tevő Területrendezési Eljárás, az ennek megindítását támogató Önkormányzati képviselőtestületi határozatok, a HÉSZ Módosítás elfogadása körében való együttműködésük és a Fejlesztő ennek ellentételezéseként vállalt kötelezettségei tekintetében a jelen Szerződést kötik.

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

A jelen Szerződésben használt nagy kezdőbetűs kifejezések az alábbiakban meghatározott jelentéssel bírnak:

„**COD Elérése**” jelenti valamennyi Devecser közigazgatási területén megvalósuló Erőmű tekintetében az azok üzemszerű működését teljeskörűen lehetővé tevő valamennyi használatbavételi engedély és hatósági engedély véglegessé válását;

„**Erőmű**” jelent egy 50 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű erőművet;

„**Fejlesztés**”: az Előzmények (A) pontjában definiált tartalommal bír;

„**Fejlesztési Időszak**” a HÉSZ Módosítás hatályba lépése és a Devecser területén a Fejlesztés keretében utolsóként megvalósuló Erőmű COD Elérése közötti időszak;

„**Fejlesztési Terület**”: Előzmények (A) pontjában felsorolt ingatlanok;

„**HÉSZ**”: az Előzmények (B) pontjában definiált tartalommal bír;

„**HÉSZ Módosítás**” a HÉSZ a Preambulum (C) pontban megjelöltek szerint a Fejlesztés megvalósítását lehetővé tevő tartalommal történő módosítására vonatkozó önkormányzati rendelet;

„**Kivett Szemétlerakó Terület**” jelenti a Devecser 038/3 hrsz alatt bejegyzett, kivett szemétlerakó telep, gazdasági épület művelési ágú, az Önkormányzat tulajdonában levő ingatlant;

„**Közcélú Felajánlás**”: a Fejlesztő által az Önkormányzat részére az Önkormányzat illetékességi területén lakóhellyel rendelkező és életvitelszerűen itt élő (állandó tartózkodási hellyel vagy ideiglenes tartózkodási hellyel rendelkező) lakosok életminőségének, életkörülményeinek támogatása érdekében a Fejlesztési Időszak alatt fizetendő hozzájárulás, mely a 4.3 pontban rögzített összegben és fizetési esedékességgel fizetendő.

„**Közcélú Felajánlás Letétbe Helyezett Összege**” jelenti a fix, egyösszegű 2.500.000 Ft (két és félmillió Forint) összeget, mely az Önkormányzat által megjelölt letéti számlára kerül átutalásra;

„**Ptk**” jelenti a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V törvényt;

„**Területrendezési Eljárás**” az Előzmények (D) pontjában definiált tartalommal bír;

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1.** A Fejlesztés megvalósításához szükséges a Területrendezési Eljárás megindítása és lefolytatása, annak alapján a térségi területfelhasználási engedély beszerzése, a HÉSZ módosítása és a HÉSZ Módosítás elfogadása.
- 2.2.** A Fejlesztő a Fejlesztés megvalósítása során vállalja a jelen Szerződésben meghatározott Közcélú Felajánlás teljesítését és a HÉSZ Módosításról szóló rendelet elfogásával egyidejűleg a Kivett Szemétlerakó Terület megvételét 4.950.000 Forint (négymillió kilencszázötvenezer Forint) vételár mellett, melyet Felek piaci árnak minősítenek.
- 2.3.** A jelen Szerződés célja a Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő együttműködésük kereteit, ideértve a Területrendezési Eljárás megindításával és a HÉSZ Módosítás terveztetésével és elfogadásával, valamint a Fejlesztőt terhelő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos együttműködésüket. Felek kiemelt célja a jelen Szerződéssel a Felek együttműködésének szabályozása és a Fejlesztés megvalósításának lehetővé tétele érdekében a Felek joga és kötelezettségei rögzítése különös tekintettel arra, hogy a Fejlesztés elmaradása a Fejlesztő számára - a már eddig befektetett eszközök és általa eszközölt ráfordításokra tekintettel- kiemelten magas mértékű anyagi hátrányt jelent.
- 2.4.** Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján - a Szerződéssel településrendezési szerződést köt a Fejlesztővel arra vonatkozóan, hogy a Területrendezési Eljárást megindítja, és a HÉSZ Módosítást a Területrendezési Eljárás lefolytatását követően rendeletben elfogadja.

3. AZ ÖNKORMÁNYZAT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSA

- 3.1. Az Önkormányzat a Területrendezési Eljárást a hatályos jogszabályok szerint legkésőbb 2024. szeptember 13-ig megindítja. Az Önkormányzat vállalja, hogy a térségi területfelhasználási engedély megszerzéséhez szükséges intézkedéseket azok felmerülését követően elvárható határidőn belül megteszi és az eljárást lefolytatja.
- 3.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ Módosításának elfogadására irányuló eljárást megindítja az Elektronikus Térségi Tervezési Támogató Rendszerben (E-TÉR), ideértve az adatszolgáltatás kérését legkésőbb 2024. szeptember 13-ig, és a HÉSZ Módosítást – amennyiben ennek jogszabályi feltételei fennállnak - a Képviselő-testület elé terjeszti elfogadásra.
- 3.3. Amennyiben a Területrendezési Eljárást, vagy a HÉSZ Módosítás elfogadására irányuló eljárást az Önkormányzat nem indítja meg a 3.1. és 3.2. pontban foglalt határidőkön belül, a Fejlesztő a jelen Szerződéstől az Önkormányzatnak küldött egyoldalú nyilatkozattal, kár- és költségterítési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal elállhat, illetve azt felmondhatja és az Önkormányzat az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül köteles kiadni. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a Fejlesztő a jelen Szerződéstől az Önkormányzat mulasztására tekintettel, eláll, vagy azt felmondja, semmilyen a jelen Szerződésben megjelölt fizetési kötelezettség a Fejlesztőt nem terheli. A Fejlesztő jelen pont szerinti elállása esetén a Közcélú Felajánlás Letétbe Helyezett Összege a Fejlesztő részére kerül visszautalásra az elállásról szóló nyilatkozat Önkormányzat részére történő kézbesítést követő 5 napon belül.
- 3.4. Felek tudomásul veszik, hogy a Fejlesztés csak akkor megvalósítható, ha az Ingatlanok fekvése szerint illetékes Földhivatal kiadja a 2007. évi CXXIX. termőföld védelméről szóló törvény szerinti végleges más célú hasznosításának engedélyét, melyre vonatkozó kérelmet a Fejlesztő 2024. augusztus 15-ét megelőzően már benyújtott. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az Ingatlanok végleges más célú hasznosítást a Földhivatal 2025. március 30-ig nem engedélyezi vagy nem a kérelmezett tartalommal és mértékben engedélyezi, a Fejlesztés nagy valószínűséggel nem megvalósítható, és Fejlesztő a jelen Szerződéstől az Önkormányzatnak küldött egyoldalú nyilatkozattal, kár- és költségterítési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal elállhat, illetve azt felmondhatja és az Önkormányzat az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül köteles kiadni. A Fejlesztő jelen pont szerinti elállása esetén a Közcélú Felajánlás Letétbe Helyezett Összege a Fejlesztő részére kerül visszautalásra az elállásról szóló nyilatkozat Önkormányzat részére történő kézbesítést követő 5 napon belül.
- 3.5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a hatályos jogszabályok keretei között együttműködik a Fejlesztővel a közműszolgáltatókkal és más szolgáltatókkal való egyeztetés, valamint az engedélyezési, földhivatali, egyéb hatósági és szakhatósági eljárásokhoz szükséges hozzájárulások, nyilatkozatok stb. beszerzése során és vállalja, hogy az azokhoz szükséges tulajdonosi, közútkezelői és egyéb hozzájárulások biztosítja. A Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, térségi területrendezési engedélyre, vagy használatbavételi, illetőleg forgalomba helyezési engedélyre hivatkozik, azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni. Az Önkormányzat vállalja továbbá, hogy amennyiben a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet alkalmazása (azaz Területrendezési Eljárás a

teljes fejlesztést lehetővé tevő sikeres lefolytatása illetve a térségi területfelhasználási engedély a teljes Fejlesztés tekintetében történő megszerzése) vagy egyéb indokra tekintettel a Fejlesztés keretében megvalósítandó sajátos építmények illetve ezek műtárgyai elhelyezése érdekében további települési önkormányzatok együttműködése válik szükségessé akár azért, mert azok helyi építési szabályzata módosítása szükséges, akár más okból, együttműködik a Fejlesztővel és az érintett önkormányzatokkal az érintett önkormányzatok részéről szükséges lépések és jogcselekmények megtétele érdekében, aktívan támogatja és elősegíti azt, hogy ezen szükséges további jogcselekményeket az érintett önkormányzatok megtegyék és a tőlük szükséges nyilatkozatok rendelkezésre álljanak.

- 3.6. A Fejlesztés végrehajthatósága érdekében az Önkormányzat a kezelői, tulajdonosi és egyéb nem hatósági minőségben nyújtandó nyilatkozatát, hozzájárulását az ezen hozzájárulások kiadására vonatkozó eljárását szabályozó jogszabályok által biztosított lehető legrövidebb időn belüli kiadása érdekében támogatóan közbenjár, továbbá az Önkormányzat a részben vagy egészben a tulajdonában álló, illetve vele szerződéses kapcsolatban álló személyek és szervezetek együttműködését biztosítja, a jogszabályok és a vonatkozó szerződés által meghatározott keretek között.

4. A FEJLESZTŐ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI MEGVALÓSÍTÁSA

- 4.1. A Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el, ideértve minden, a Területrendezési Eljárással és HÉSZ Módosítással kapcsolatos tervezési és engedélyeztetési költségek megfizetését is.
- 4.2. A jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatban a Fejlesztő feladatai:
- (a) a Fejlesztő a Területrendezési Eljárás megindításához és lefolytatásához szükséges dokumentációt háromoldalú szerződés keretében megrendeli, s Fejlesztő kötelezi magát, hogy a jelen 4.2.a) pont szerinti összes tervezői költséget viseli;
 - (a) a Fejlesztő a HÉSZ Módosítás elfogadására irányuló eljárás megindításához és lefolytatásához szükséges dokumentáció háromoldalú szerződés keretében megrendeli, s Fejlesztő kötelezi magát, hogy a jelen 4.2.b) pont szerinti összes tervezői költséget viseli, ideértve a település Főépítészének Fejlesztéssel kapcsolatos eljárásokban való közreműködésével összefüggő díjazást is;
 - (b) a Közcélú Hozzájárulás megfizetése a Fejlesztési Időszakban;
 - (c) az alábbi i. és ii. feltétel együttes teljesülését követően, Kivett Szemétlerakó Terület megvásárlása bruttó 4.950.000 Forint vételáron:
 - i. a HÉSZ Módosítás a Fejlesztést lehetővé tevő tartalommal hatályba lép, és
 - ii. az Ingatlanok tekintetében a végleges más célú hasznosítási engedély véglegessé vált és az azzal érintett terület eléri a 39 ha területet az Önkormányzat közigazgatási területén belül.

Fejlesztő a Kivett Szeméttlerakó Terület megvételére vonatkozó adásvételi szerződés tervezetét a fenti i) és ii) pontok közül az utolsó teljesülését követő 20 munkanapon belül köteles benyújtani az Önkormányzatnak és a Felek kötelesek azt az Önkormányzat általi elfogadást követő 5 munkanapon belül megkötni. A szerződés alapján a Fejlesztő az aláírást követő 5 munkanapon köteles átutalással megfizetni a vételárat és az Önkormányzat a Kivett Szeméttlerakó Terület tekintetében a tulajdonjogot azt követően ruházza át a Fejlesztőre azzal, hogy a szerződés aláírásával egyidőben a tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétbe helyezi az ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél. Az Önkormányzat a szerződésben vállalja az ilyenkor szokásos szavatosságokat. A Kivett Szeméttlerakó Terület birtokbaadására a vételár megfizetését követően a Felek által előre egyeztetett időpontban, azonban a vételár megfizetését követő maximum 10 munkanapon belül kerül sor.

4.3. A Fejlesztő Közcélú Hozzájárulást fizet az Önkormányzat részére a Fejlesztési Időszakban az alábbiak szerint:

- (i) Közcélú Felajánlás Letétbe Helyezett Összegét az Elektronikus Térségi Tervezési Támogató Rendszerben (E-TÉR) a HÉSZ Módosítási eljárás megindításra kerülését - ideértve az adatszolgáltatás kérése teljesülését - követő 5 munkanapon belül;
- (ii) a HÉSZ Módosítás hatályba lépését követő 5 munkanapon belül 7.500.000 Forint (hét és félmillió Forint);
- (iii) a HÉSZ Módosítás minden évfordulóját követő 30 napon belül a Fejlesztési Időszakban
 - a) évi 10.000.000 Forint (tízmillió Forint) összeget, ha az Önkormányzat illetékességi területén megvalósuló Erőművek engedélyeztethető területe: 69-92,69 ha közötti,
 - b) évi 7.500.000 Forint (hét és félmillió Forint), ha az Önkormányzat illetékességi területén megvalósuló Erőművek engedélyeztethető területe: 39-69 ha közötti,
 - c) évi 5.000.000 Forint (ötmillió Forint), ha az Önkormányzat illetékességi területén megvalósuló Erőművek engedélyeztethető területe: 0-39 ha közötti.

4.4. A Közcélú Felajánlás Letétbe Helyezett Összegét az Önkormányzat kizárólag a HÉSZ Módosítás hatályba lépését követően használhatja fel.

4.5. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Fejlesztés megvalósítását lehetővé tevő tartalommal és a jelen Szerződésben megjelölt határidőn belül, azaz 2025.12.31-ig nem lép a HÉSZ Módosítás hatályba a Fejlesztést az itt megjelöltek szerint lehetővé tevő tartalommal, a Fejlesztés ellehetetlenül, a Fejlesztő élhet a 3.4 pont szerinti elállási jogával és a Fejlesztőt semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli a jelen Szerződés vagy egyéb jogcím alapján függetlenül attól, hogy a Fejlesztés megvalósítására más jogalkotási, hatósági vagy egyéb szabályozási eszköz által lehetősége nyílt.

4.6. Felek tudomással bírnak arról, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 2024. október 1. napján hatályba lépő 7. § (2) bekezdése alapján csereterületet szükséges biztosítani mezőgazdasági besorolásából Különleges beépítésre nem szánt besorolásúra módosított területek helyett, mely csereterület biztosítását Fejlesztő nem tudja rentábilisan teljesíteni, ezért, ha a HÉSZ Módosítás már ezen feltétel mellett lép hatályba, az a HÉSZ Módosítás nem a jelen

Szerződés szerinti tartalommal történő hatályba lépésének minősül és Fejlesztő jelen Szerződéstől elállhat és Fejlesztőt semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli a jelen Szerződés vagy egyéb jogcím alapján függetlenül attól, hogy a fejlesztés megvalósítására más jogalkotási, hatósági vagy egyéb szabályozási eszköz által lehetősége nyílt. A Fejlesztő jelen pont szerinti elállása esetén a Közcélú Felajánlás Letétbe Helyezett Összege a Fejlesztő részére kerül visszautalásra az elállásról szóló nyilatkozat Önkormányzat részére történő kézbesítést követő 5 napon belül.

- 4.7. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy a jelen Szerződés aláírását követően a Fejlesztő erre irányuló kérése kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül aláírja a Fejlesztő által kért tartalommal a háromoldalú tervezési szerződéseket, illetve megteszi az ehhez szükséges nyilatkozatokat, melyek rögzítik, hogy az Önkormányzat a tervezési szerződésekbe fizetési kötelezettségvállalás nélkül lép be a fentiek szerinti felhasználási jog számára történő közvetlen biztosítása érdekében.

5. EGYÜTTMŰKÖDÉS, A FEJLESZTŐ ELÁLLÁSA

- 5.1. A Felek vállalják, hogy a jelen Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben az eljárásokat megindítja és lefolytatja.
- 5.2. A Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a jelen Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az jelen Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll jelen Szerződés rendelkezéseivel (kivéve, ha Felek ettől közös akarattal eltértek).
- 5.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Felek a kézbesítés napjának. A címváltozásról a Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.
- 5.4. Felek rögzítik, hogy a Fejlesztő a jelen Szerződés hatályba lépését követően bármikor dönthet saját belátása szerint úgy, hogy a fejlesztést nem valósítja meg az Ingatlanokon. Amennyiben a Fejlesztő a Fejlesztés meg nem valósítása mellett dönt, jogosult a jelen Szerződést egyoldalú írásbeli nyilatkozattal felmondani. A Szerződés jelen pont szerinti megszűnése esetén az Önkormányzat a Fejlesztővel szemben semmilyen jogcímen semmilyen igény érvényesítésére nem jogosult és amennyiben a Fejlesztő jelen pont szerinti elállása esetén a Közcélú Felajánlás

Letétbe Helyezett Összege már letétbe helyezésre került, az a Fejlesztő részére kerül visszautalásra az elállásról szóló nyilatkozat Önkormányzat részére történő kézbesítést követő 5 napon belül és a Közcélú Felajánlás további összegéből már megfizetett összegeket az Önkormányzat köteles a Fejlesztő részére visszafizetni az elállásról szóló nyilatkozat Önkormányzat részére történő kézbesítést követő 5 napon belül.

6. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

- 6.1 Ha a jelen Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetelenné válna vagy Felek a Szerződést az adott rendelkezés hiányában nem kötötték volna meg az itt meghatározott feltételekkel.

7. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 7.1. A Felek megállapodnak, hogy a Fejlesztő jogosult a jelen Szerződésben fennálló szerződői pozícióját részben vagy egészben, egyoldalú írásos nyilatkozatával a társasági adóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozására átruházni a Ptk. 6:208 § szerint. A szerződésátruházáshoz az Önkormányzat, mint szerződésben maradó fél a jelen Szerződés aláírásával a Ptk. 6:209 § szerint előzetesen hozzájárul és a hozzájárulás visszavonására vonatkozó jogáról lemond. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Felek jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át.
- 7.2. Ha a Szerződés a Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.

8. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

- 8.1. Mindegyik Fél maga viseli a jelen Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 8.2. A Szerződés kizárólag írásban, Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 8.3. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 8.4. A Fejlesztő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) 1. pontja b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 8.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon észszerű időn belül nem

történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben keletkezik a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény vagy annak megfelelő mindenkor hatályos jogszabály rendelkezései alapján a hatáskörrel és az illetékességgel rendelkező magyar bíróság jár el.

- 8.6. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.
- 8.7. A jelen Szerződés négy (4) darab egymással megegyező példányban készült, amelyből kettő (2) példány a Fejlesztőt és kettő (2) példány az Önkormányzatot illeti meg.
- 8.8. Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

[ALÁÍRÁSOK A KÖVETKEZŐ OLDALON]

DEVECSER Község Önkormányzata	ABS TWO HUN Kft.
Ferenczi Gábor polgármester	Kincses Ármin, Marczin Mónika Csilla ügyvezetők
DEVECSER, 2024. szeptember	

Mellékletek:

- elrendezési vázrajz
- településszerkezeti tervjavaslat

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Ajka)
8400 Ajka, Szabadság tér 12.

Tisztelt Földhivatali Főosztály!

Az ABS TWO HUN Kft. mint Fejlesztő (székhely: 2030 Érd, Budafoki út 10., Cégjegyzékszám: 13-09-233551) a termőföld végleges más célú hasznosítását kérelmezte Devecser közigazgatási területen belül két darab egymástól különálló kérelemben az alábbi ingatlanokra (ügyiratszámok: 11238/2024 és 11254/2024.):

Település	Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály	Aranykorona érték	Terület nagyság [ha]	Aranykorona/ha	Átlagos minőség
Devecser	029/2	szántó	6	205,46	21,8575	9,40	12,84
		szántó	7	133,26	25,6274	5,20	12,84
		szántó	8	8,32	2,3782	3,50	12,84
Devecser	09/3	szántó	6	23,18	2,4656	9,40	12,84
		szántó	7	32,21	6,1936	5,20	12,84
Devecser	09/9	szántó	6	48,7	5,1563	9,44	12,84
		szántó	7	141,55	27,2213	5,20	12,84
		szántó	8	40,42	11,5488	3,50	12,84
Összesen :					102,4487		

A 09/9 hrsz parcellán áthaladó devecseri elkerülő út alatti területre, mely kb. 9,8 ha nagyságú – az Önök figyelemfelhívását is követve – nem kerül kérelmezésre a termőföld végleges más célú hasznosítása, melynek megfelelően Fejlesztő önkéntes hiánypótlás keretében módosítja a kérelmét.

Az eljárás során kérjük, vegyék figyelembe az alábbi – újonnan ismertetett – körülményeket is:

1. Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2024. július 30-i ülésén a fenti ingatlanokon naperőműves kiserőművek elvi támogatásáról határozott (257/2024 (VII.30.) sz. KT határozat).
2. Devecser Város polgármestere a város Főépítésznének, Hornyák Attilának a bevonásával a 2024. július 30-i Képviselő-testületi határozatoknak megfelelően ABS TWO HUN Kft-vel egyeztetéseket folytatott 2024.08.15-én, ahol a Felek előzetesen, szóban lefektették a HÉSZ módosítás során az együttműködés kereteit, melyet felek Településrendezési szerződésbe foglaltak. A Településrendezési szerződést a Képviselő-testület 2024. szeptember 3-i ülésén megtárgyalta és elfogadta.
3. Devecser közigazgatási területén belül további naperőmű engedélyeztetése nem várható, mivel a településszerkezeti terv keretében meghatározott Területi mérleg nem teszi lehetővé további mezőgazdasági területek átminősítését naperőművi fejlesztési célra.
4. Devecser korlátozott lehetőségekkel bír a területe szociális-gazdasági fejlesztése terén, nem kíván környezetromboló beruházást megtelepíteni, vagy idegen munkaerőt bevonítani ipartelepítéssel, illetve nem kívánja meglévő útinfrastruktúráját jobban megterhelni. Ezen elvárásoknak a megújuló energiatermelés megfelel.

5. Emellett, a tervezett devecseri kiserőmű lesz a többi Nyírádhoz csatlakozó, összesen 4*49,8 MW (AC) kapacitású kiserőmű egyike, mely Magyarországon megvalósulhat, mivel az Építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. §. - mely 2024. október 1-től lép életbe - csereterület felmutatásához köti a különleges beépítésre nem szánt vagy szánt területekre történő átminősítést, melyet adott kataszteren belül - összhangban a jogalkotó szándékával – nem teljesíthető.
6. Továbbá, 2030-nál későbbi csatlakozási évű projektek csatlakozását a 54/2024. (III. 6.) Korm. rendelet törölte, a kapacitástenderekre vonatkozó szabályozással együtt, s a kormány kérte, hogy kerüljön kidolgozásra új pályáztatási szabály, ahol a szakmai várakozások szerint, közzétett szabad kapacitás az elkövetkező évtizedben nem várható, kizárólag a meglévő alállomásokban fogadható be új, más technológiájú, azaz nem naperőműves energiaforrási betáplálási kérelem. A Nyírád csatlakozási pontú kiserőművek csatlakozási éve 2029.
7. Az 5. és 6. pontok alapján 2025-től egyértelműen nem várható több 10 ha-s nagyságrendet meghaladó naperőmű fejlesztés érdekében felmerülő új végleges más célú engedélyezési kérelem, így a Devecser 029/2, 09/3 és 09/9 hrsz-re vonatkozó engedély-kérelmek az egyik utolsó ilyen igények az országrészben.

Kérjük, fenti információk figyelembevételét a végleges más célú hasznosítási kérelmek elbírálásakor.

Devecser, 2024. szeptember 4.

Köszönettel:

Ferenczi Gábor
polgármester