

Tájékoztató

Csór településrendezési eszközök 7. módosításáról

Csór Község Képviselő-testülete a 101/2025. (IX.10.), a 103/2025.(IX.10.) és a 181/2025.(XII.16.) határozataival döntött a településrendezési eszközök 7. számú módosításáról.

A módosítási pontok a következők:

1. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítása a 49,99 MW-os tervezett erőmű a 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1, 015/5, 015/6, 015/7, 015/8 03/26, 03/16, 03/23 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok területét érintően - Napelempark;
2. a településszerkezeti terv és HÉSZ módosítása a Várpalotai Védelmi Ipari Park beruházáshoz kapcsolódó 3-a útfejlesztés (hadiút) megvalósíthatósága érdekében;
3. HÉSZ módosítás az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területekre vonatkozóan.

A tervezett módosítások összefoglalója:

1. módosítás: Napelempark

A Nap-on First Kft. (1062 Budapest, Andrássy út 87-89 3. em 5. továbbiakban Beruházó) a Csór külterületének nyugati részén lévő, a 8-as főút melletti 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1, 015/5, 015/6, 015/7, 015/8 03/26, 03/16, 03/23 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok fejlesztője (továbbiakban: Beruházó) 49,99 MW össz-teljesítményű napelemes kiserőművek létesítését tervezi.

Beruházó kérelmére Csór község Önkormányzata 2024-ben módosította a hatályos településrendezési eszközöket és a 03/16, 03/23, 03/26, 015/5, 015/6, 015/7, 015/8 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanokon különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területfelhasználást és övezetet (Kb-En) jelölt ki 86,2 ha területen.

Az érintett ingatlanok egy részére Beruházó nem kapta meg a termőföld más célú hasznosítására az engedélyt, ezért a hatályos településrendezési eszközök újabb módosítása vált szükségessé.

Fejér Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda az FE/ÁF/01020-17/2025. számú határozatával a térségi területfelhasználási engedélyt megadta az 5-50 MW névleges teljesítményű erőmű, mint egyedi építmény beillesztésére Fejér Megye Területrendezési Tervébe (FMTrT).

Az ingatlanok nem részei a FMTrT szerint:

- az ökológiai hálózat magterületének övezetének,
- az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetének,
- a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének,
- az erdők övezetének.

A tervezési terület egy része érinti a tájképvédelmi terület övezetet. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (4) bekezdése értelmében tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési,

elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

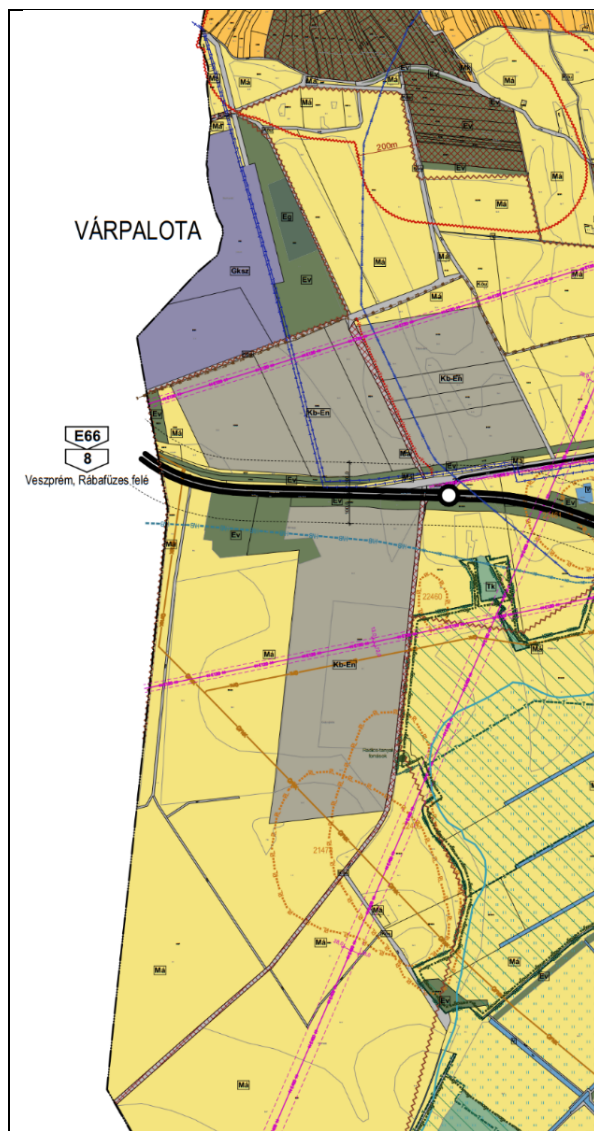
A domborzati adottságok miatt csekély a látványkapcsolat, így a napelemparkok kialakítása a tájképvédelmi övezetre, annak tájban betöltött szerepére és látványára, megjelenésére nem lesz kedvezőtlen hatással. A térségi területfelhasználási engedély kikötéseket tartalmaz a táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése érdekében, melyet a beruházás során figyelembe kell venni.

A MATrT 11. § b) pontjának Csór településszerkezeti terve a módosítást követően is meg fog felelni, a mezőgazdasági térség területének több mint 75%-a a mezőgazdasági övezetbe fog tartozni.

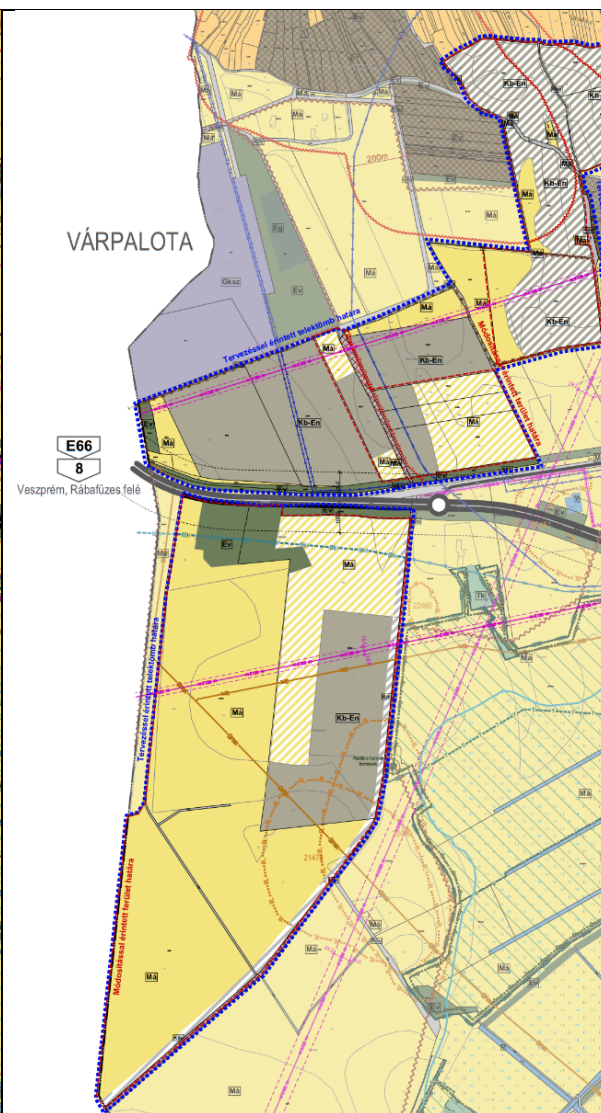
A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik. A területfelhasználás az érintett ingatlanok területén különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területre változik, illetve több területen visszasorolás történik. Má általános mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe.

2. módosítás: Hadiút fejlesztése

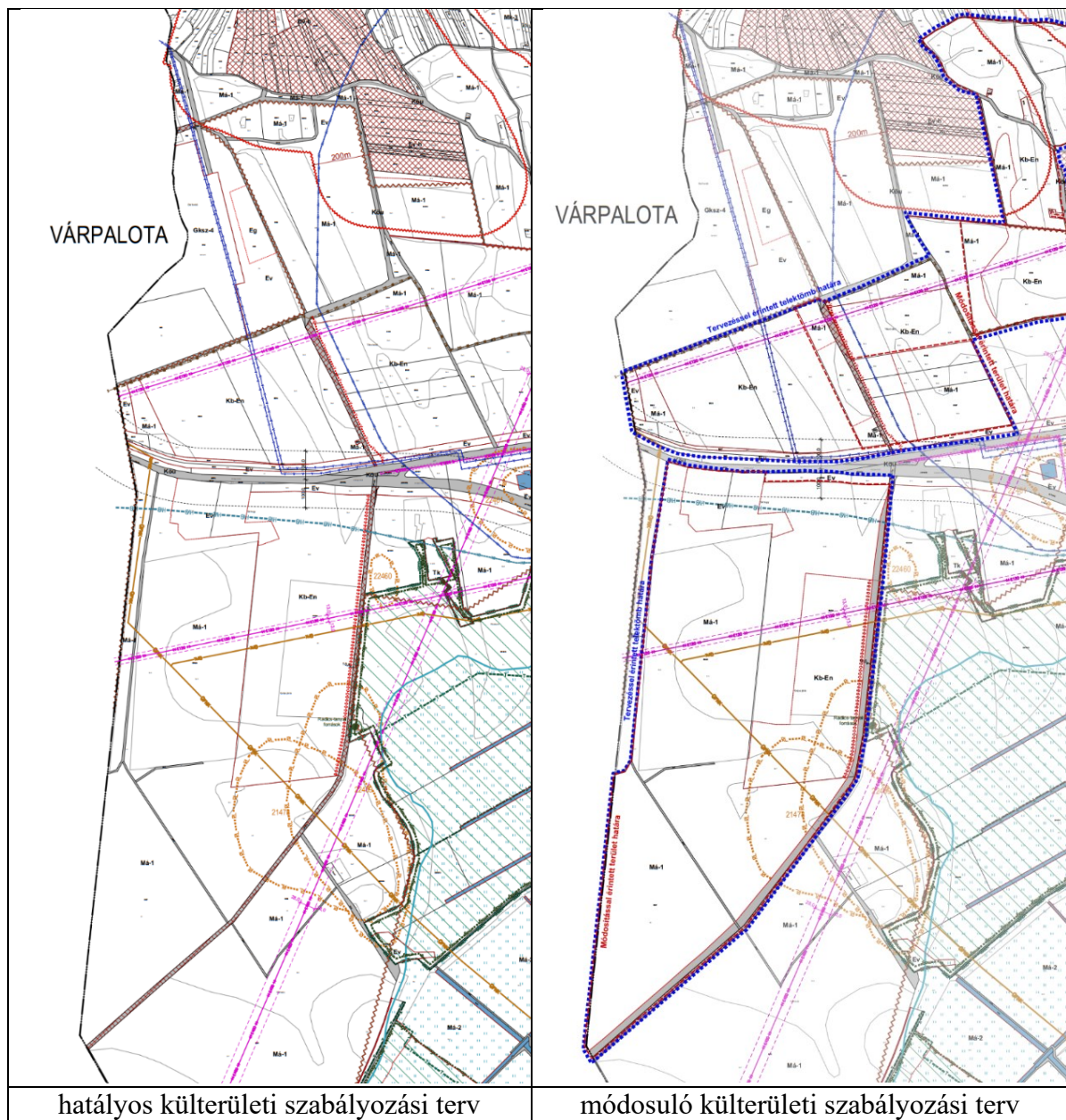
Az 1. módosítási ponttal azonos tervezési területen található a Várpalotai Védelmi Ipari Park beruházáshoz kapcsolódó 3-a útfejlesztéssel érintett terület (hadiút), melynek megvalósításához a hatályos településrendezési eszközöket módosítani kell.



hatályos TSZT



módosuló TSZT



A tervezett változtatások a napelempark és a hadiút területét érintően:

sorszám:	módosítás	terület (ha)	Korábbi ter. felhaszn.	Jelenlegi	hrszt
1	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló	8,46	Má	Kb-En	036/4
2		8,54	Má	Kb-En	034/3, 034/4
3		5,72	Má	Kb-En	023/1
4		8,27	Má	Kb-En	019/1
5		8,93	Kb-En	Má	015/5-015/7
6		1,13	Kb-En	Má	03/26
7		0,680	Kb-En	Má	03/26
8	Várpalotai Védelmi Ipari	18,36	Kb-En	Má	0343/1
9		1,89	Kb-En	Köu	0343/1
10		1,53	Má	Köu	0342/1

11	Park beruházáshoz kapcsolódó 3-a útfejlesztés (hadiút)	1,51	Má	Köu	0337
----	--	------	----	-----	------

A változások összegzése:

Napelempark:

- 03/16, 03/23 és a 015/8 hrsz-ú ingatlan Kb-En Különleges beépítésre nem szánt megújuló energia hasznosítás céljára szolgáló terülei besorolása változatlan marad,
- 03/26, 015/5, 015/6, 015/7 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok egy részén a Kb-En besorolása visszakérül általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba és övezetbe,
- 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1 hrsz-ú Má besorolású ingatlanok Kb-En területfelhasználásba és övezetbe kerülnek.

Hadiút:

- a 0343/1 hrsz-ú ingatlan egy része Kb-En területfelhasználásból és övezetből Köu közlekedési területfelhasználásba és övezetbe kerül,
- 0342/1 és a 0337 hrsz-ú ingatlanok egy része Má általános mezőgazdasági területből Köu közlekedési területfelhasználásba és övezetbe kerül.

3. HÉSZ módosítás az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területekre vonatkozóan.

Az önkormányzat döntött a Belátó-hegy Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági területre vonatkozó beépítési szabályok módosítására vonatkozóan.

A hatályos HÉSZ 50. § (7) bekezdés 1. pontja az alábbiakat tartalmazza:

„1.a telek beépítettségének mértéke legfeljebb 10 %, de 120 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű épület nem létesíthető”

A döntés értelmében a 120 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű épület építésére vonatkozó kikötést az önkormányzat törli a HÉSZ normaszövegéből.

Székesfehérvár, 2025. december 17.

Bodó Beáta
településtervező