

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



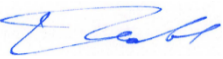
CSÓR KÖZSÉG 8.SZÁMÚ FŐÚT MENTÉN TERVEZETT 49,99 MW TELJESÍTMÉNYŰ NAPELEMPARK

2025. július

BERUHÁZÓ:**Nap-on First Kft.**

1062 Budapest, Andrásy út 87-89 3. em 5.

TERVEZŐK:

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Bodó Beáta 	településtervező TT 07-368
Építészet Településtervezés	Ertl Antal 	okl. építész, településtervező TT-07-0075

Műszaki grafika, szerkesztés	Burián Péter	okl. építész
Műszaki grafika, szerkesztés	Kálmán Péter	okl. építész

Készült a 419/2021. Kormányrendelet 19. § és 7. sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

Tartalomjegyzék:

1. Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja	4
2. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének bemutatása	6
3. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata.....	11
3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve	11
3.2. Fejér megye területrendezési terve	18
4. A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök bemutatása	20
4.1. Hatályos Településszerkezeti terv bemutatása	21
4.2. Hatályos Helyi Építési Szabályzat bemutatása.....	22
4.3. A tervezési területet érintő egyéb meghatározó elemek	25
5. Beépítési (hasznosítási terv).....	25
6. A tervezett változtatások várható hatásai	29
6.1. Várható infrastrukturális igények.....	29
6.1.1. Közlekedés fejlesztési igény.....	29
6.1.2. Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési igény	29
6.1.3. Humáninfrastruktúra fejlesztés igény.....	30
6.2. Várható környezeti hatások környezeti elemenként.....	30
6.3. Hatások az örökségvédelmi értékekre	34
7. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a településrendezési eszközök e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	36
7.1. Településszerkezeti terv módosítási javaslatai	36
Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása a területre vonatkozóan.....	39
7.2. HÉSZ elemeinek módosítási javaslata	42
8. Összefoglalás.....	43

1. Előzmény, a tanulmányterv készítésének célja

A Nap-on First Kft. (1062 Budapest, Andrássy út 87-89 3. em 5.) 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 összteljesítményű 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.

A hatályos településrendezési eszközökben már különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területbe sorolt ingatlanok közül:

- 03/16, 03/23 és a 015/8 hrsz-ú ingatlan Kb-En besorolása változatlan marad
- 03/26, 015/5, 015/6, 015/7 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok egy részén a Kb-En besorolása visszakerül 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.

A 49,99 MW összteljesítményű napelemes kiserőművek 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 ingatlanokon fognak megvalósulni.

A településrendezési eszközök módosításával érintett ingatlanok 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1, 03/26, 015/5, 015/6, 015/7 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok.

A tervezett beruházás megvalósítása során a Kb-En területfelhasználásba és övezetbe sorolt ingatlanok területe azonos, 86,2 ha marad.

A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

A Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosítása Csór Község Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján történhet. A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban Méptv.) 92.§-a azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészített ún. telepítési tanulmányterv szolgál.

92. § (3) bekezdése értelmében a telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni.

Fenti okból a Beruházó Csór Önkormányzatának Képviselő-testületénél kezdeményezi a 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1, 015/5, 015/6, 015/7, 03/26, és 0343/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök módosítását.

A tanulmányterv készítésének célja az előbbieken említett ingatlanokat érintően a területfelhasználási és övezeti besorolások módosításának előkészítése, továbbá olyan telepítési, hasznosítási javaslat bemutatása, amely a település és a beruházó elképzeléseinek is megfelel. Ezen

kívül az elfogadott tanulmányterv alkalmas lesz a településrendezési eszközt módosításának tervdokumentációjába történő beillesztésre is.

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 19. § alapján és a 7. sz. mellékletben rögzített tartalmi követelményei szerint készült. A tanulmányterv többek között rögzíti a terület adottságait, a településre készült hatályos településrendezési tervi előzményeket. A tanulmányterv keretében elkészül a terület beépítési/telepítési terve, valamint megfogalmazásra kerülnek a területre vonatkozóan a szabályozási előírások, szabályozási elemek, a településszerkezeti tervlap és szabályozási tervlap módosítási javaslatai. Ezen kívül a tanulmánytervben bemutatásra kerülnek a tervezett beruházással kapcsolatban felmerülő infrastruktúra igények, szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra fejlesztések.

Jelen telepítési tanulmányterv a Nap-on First Kft. (1062 Budapest, Andrássy út 87-89 3. em 5.) megbízásából és költségvetésében készült.

2. A fejlesztéssel érintett terület és környezetének bemutatása

A tervezett módosítással érintett 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1, 015/5, 015/6, 015/7, 03/26 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok Csór Község külterületének nyugati részén, a 8-as főút mentén találhatók. Az érintett területeken döntően mezőgazdasági területfelhasználás jellemző. A 0343/1 hrsz-ú ingatlant észak-nyugati szeglete véderdő területfelhasználású, viszont az ingatlan ezen területére nem terjed ki a beruházás.

A 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló fejlesztési területet több közútról is megközelíthető. A terület honvédelmi területek és zártkerti kertes mezőgazdasági területek közé ékelődik be.

A 015/5-015/7 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló fejlesztési területet északról és keletről közúti közlekedési terület határolja, a 8-as út felől egy véderdő besorolású erdősáv, nyugatról pedig a 014 hrsz-ú honvédelmi út.

A 03/26 hrsz-ú ingatlanokat magába foglaló fejlesztési területet északról közlekedési terület, a 8-as út felől véderdő besorolású erdősáv, nyugatról Kb-En tervezett területfelhasználás, keletről pedig a 014 hrsz-ú honvédelmi út határolja. A 03/26 hrsz-ú ingatlan DK-i felébe beékelődik a 03/27 hrsz-ú adótorony területe.

A 0343/1 hrsz-ú ingatlant északról véderdő besorolású erdősáv, nyugatról és délről mezőgazdasági területek, keletről a 0317/1 honvédelmi út (3-a hadiút) határolja. A hadiút felszabályozása érinti a tervezési területet.

Az érintett ingatlanok területe:

hrsz	jelenlegi területfelhasználás	tervezett	Módosítás Igen/Nem Részben	művelési ág	teljes terület (m ²)	napelemparkkal érintett területrész (ha)
036/4	Má	Kb-En	Igen	legelő, szántó	8.4640	8,464
034/3	Má	Kb-En	Igen	szántó, legelő	3.3395	3,339
034/4	Má	Kb-En	Igen	szántó, legelő	5.0002	5,000
023/1	Má	Kb-En	Igen	szántó	7.1243	5,723
019/1,	Má	Kb-En	Igen	szántó, legelő	11.4878	8,272
015/5	Kb-Eb	Kb-En, Má	Részben	szántó, közösségi mintatér	3.0101	0,970
015/6	Kb-Eb	Kb-En, Má	Részben	szántó	2.6751	0,817
015/7	Kb-Eb	Kb-En, Má	Részben	szántó	6.8713	1,835
015/8	Kb-Eb	Kb-En	Nem	szántó	7.7494	7,749
03/26	Kb-Eb	Kb-En, Má	Igen	szántó	4.0215	2,409
03/16	Kb-Eb	Kb-En	Nem	szántó	12.1007	12,100
03/23	Kb-Eb	Kb-En	Nem	szántó, legelő	10.7869	10,786
0343/1	Kb-Eb	Kb-En, Má Köu	Részben	erdő közösségi mintatér, szántó, sh. út, legelő	41.2747	18,730
Összesen:						86,194 ha, azaz 86,2 ha

A módosítással érintett ingatlanok tulajdoni lapok leíró adatai:

CSÓR		Szektor:		61	
Külterület	036/4 helyrajzi szám				
LRÉSZ					
Földrészlet területe változás előtt:		85509 (m2) törölő határozat:999947/1994.04.15			
Földrészlet területe változás előtt:		84640 (m2) törölő határozat:43178/2008.04.03			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

a szántó		6.8473	59.44		
	6			4.5968	44.59
	7			2.2505	14.85
b legelő	4	7554	2.12		
c szántó	6	5339	5.18		
f legelő	4	850	0.24		
h legelő	4	2424	0.68		
A földrészlet összes területe:		8.4640	67.66		
2. bejegyző határozat: 55269/2/1993.11.30					
Kárpótlás					

CSÓR		Szektor:		61	
Külterület	034/3 helyrajzi szám				
LRÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

a szántó		3.3395	29.43		
	6			2.3826	23.11
	7			9569	6.32
b legelő	4	2049	0.57		
A földrészlet összes területe:		3.5444	30.00		
2. bejegyző határozat: 55269/2/1993.11.30					
Kárpótlás					

CSÓR		Szektor:		61	
Külterület	034/4 helyrajzi szám				
LRÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

a szántó		4.8051	40.94		
	6			2.9768	28.87
	7			1.8283	12.07
b legelő	4	1380	0.39		
c legelő	4	571	0.16		
A földrészlet összes területe:		5.0002	41.49		

CSÓR	Szektor: 61
Külterület 023/1 helyrajzi szám	
LRÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
. szántó	7.1243 74.71
5	2.0000 31.20
6	3.1243 30.31
7	2.0000 13.20

CSÓR	Szektor: 61
Külterület 019/1 helyrajzi szám	
LRÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
a szántó	9.7447 104.77
5	3.1309 48.84
6	3.9620 38.43
7	2.6518 17.50
b legelő	1.7431 1.22
A földrészlet összes területe:	11.4878 105.99
2. bejegyző határozat: 55269/2/1993.11.30	
Kárpótlás	

Fejér Vármegyei Kormányhivatal	
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.	
Ingatlan leíró adatai	
2024.07.09	
CSÓR	Szektor: 61
Külterület 015/5 helyrajzi szám	Térképszelvény:
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
. szántó	3.0101 44.00
4	6303 12.61
5	1.4085 21.97
községi mintatér	9713 9.42
2. bejegyző határozat: 55269/2/1993.11.30	
Kárpótlás	

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Ingatlan leíró adatai

2024.07.09

CSÓR
Külterület 015/6 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
. szántó		2.6751	42.00	
	4			1.1579 23.16
	5			6992 10.91
	6			8180 7.93

2. bejegyző határozat: 55269/2/1993.11.30
Kárpótlás

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Ingatlan leíró adatai

2024.07.09

CSÓR
Külterület 015/7 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
. szántó		6.8713	114.00	
	4			4.0092 80.18
	5			1.0254 16.00
	6			1.8367 17.82

2. bejegyző határozat: 55269/2/1993.11.30
Kárpótlás

Fehér Vártervező Kft. 8000 Székesfehérvár, Rába utca 22. tel: 0670/3850132, e-mail feterv@feterv.hu

9

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Ingatlan leíró adatai

2024.07.09

CSÓR

Külterület 03/26 helyrajzi szám

Szektor: 61

Térképszelvény:

"címképzés alatt"

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill
. szántó	4.0215	55.56		
	5		2.8052	43.76
	6		1.2163	11.80

2. bejegyző határozat: 44699/2/2018.05.16

Kárpótlás

40963/1994.05.02.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Ingatlan leíró adatai

2024.07.09

CSÓR

Külterület 0343/1 helyrajzi szám

Szektor: 61

Térképszelvény:

I. rész

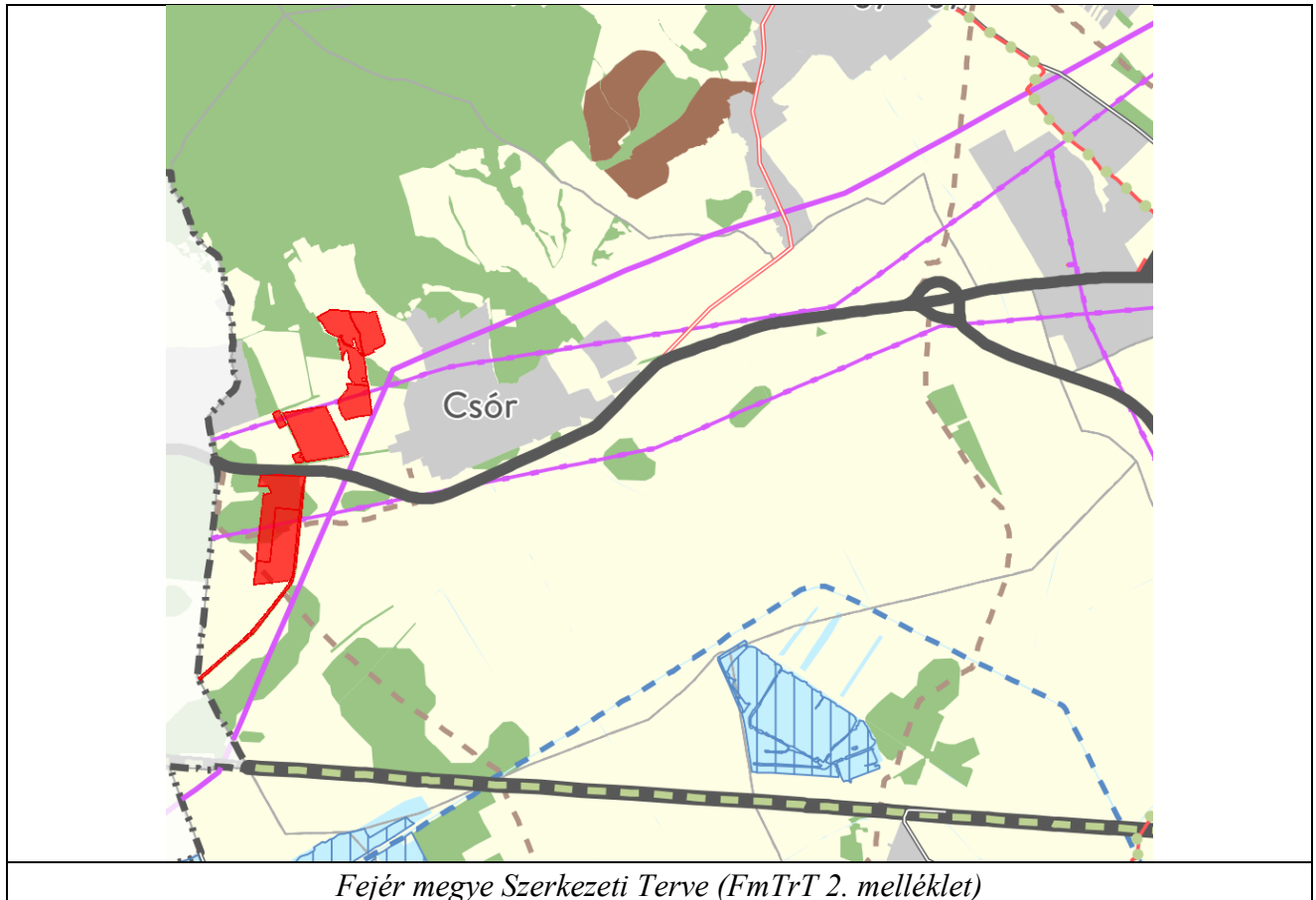
1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
			ha m2	k.fill
a erdő községi mintatér	2.7315	0.00		
b szántó	26.8619	379.47		
	4		1.1649	23.30
	5		19.6970	307.27
	6		3.0000	29.10
	7		3.0000	19.80
c Kivett saját használatú út	2313	0.00		
d legelő	11.9000	8.33		
A földrészlet összes területe:	41.7247	387.80		

3. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

3.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (továbbiakban: MATrT), amely magában foglalja az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat, illetve az Ország Szerkezeti Tervét.



Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban FMTrT) fogadta el a megyei önkormányzat.

A megye szerkezeti terve szerint Csór települési-, erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági- és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A tervezési területeket a FMTrT erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségbe sorolja.

A települést érintő nyomvonalas elemek közül az alábbiak érintik a tervezési területet:

- 8-as számú főút 100 méteres biztonsági övezete
- 25 (Lítér) - Martonvásár 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Baracska – (Várpalota) térségi ellátást biztosító 132 kv-os elosztó hálózati távvezeték
- (Várpalota Inota) – Székesfehérvár Észak térségi ellátást biztosító 132 kv-os elosztó hálózati távvezeték

A MATrT térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásai:

MATrT 11.§

A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A mezőgazdasági térség előírásainak való megfelelés igazolása:

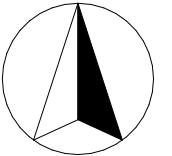
CSÓR

Településrendezési eszközök módosítása

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG KIMUTATÁSA

M = 1:30000

É



Mezőgazdasági területek:

-  Mezőgazdasági térség az FMTrT szerint:
2981,52 ha
-  Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek a mezőgazdasági térségben:
2677,11 ha
-  Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek, melyek nem a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
224,87 ha
-  Településrendezési terv szerint nem mezőgazdasági területek, melyek a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
304,41 ha

Mezőgazdasági térségtől való eltérés
kimutatása:

$$\frac{2677,11}{2981,52} \times 100 = 89,79\% \quad \mathbf{89,79\% > 75\%}$$

Tehát megfelel!

Összes mezőgazdasági terület Csór közigazgatási területén a településrendezési terv szerint:
2677,31 ha + 224,87 ha = **2901,98 ha**

Műszaki infrastruktúra hálózatok

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetéseit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

15. §

(2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonaltól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A megfelelés igazolása:

a módosítás érinti a műszaki infrastruktúra hálózatokat, mert 49,99 MW teljesítményű naperőmű park tervezett. A településrendezési eszközök módosítása az illetékes állami főépítész térségi területfelhasználási engedélyének megadását követően lehetséges.

A tervezési területtel összefüggően az országos övezetek lehatárolása:

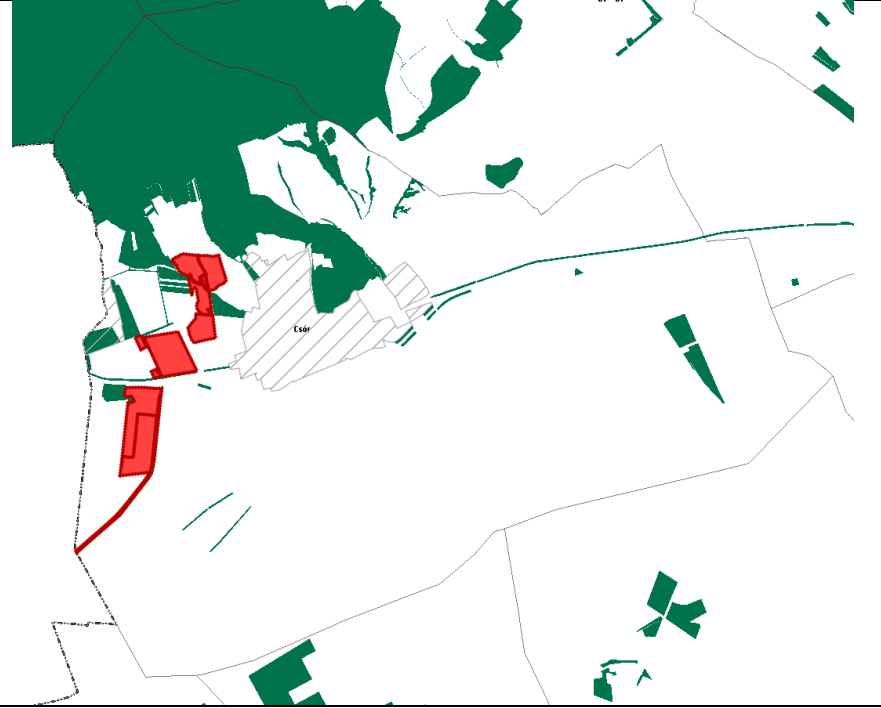
Az országos és térségi övezetek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a területrendezésért felelős miniszter által megállapított területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) alapján a következők:

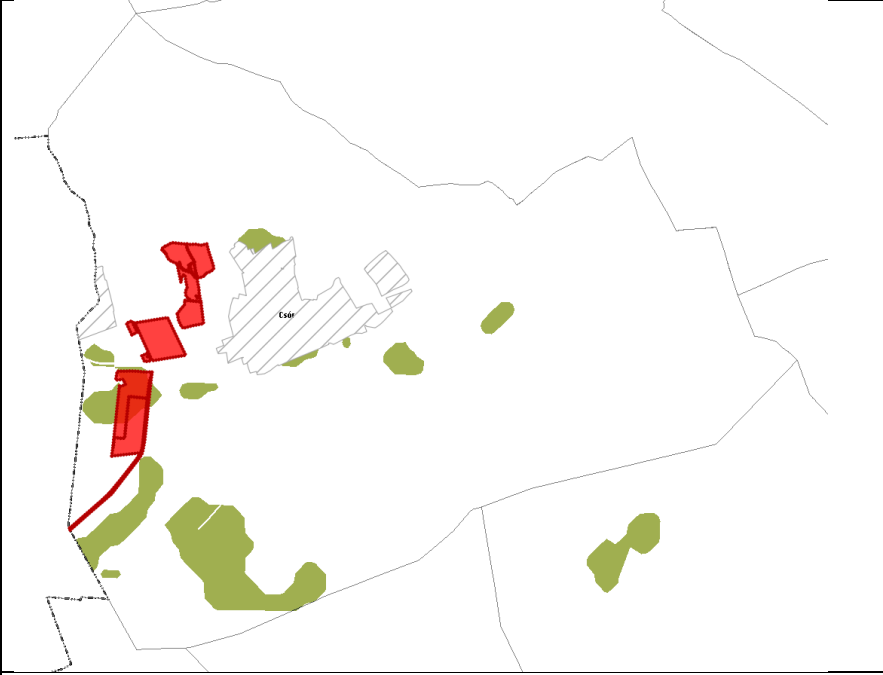
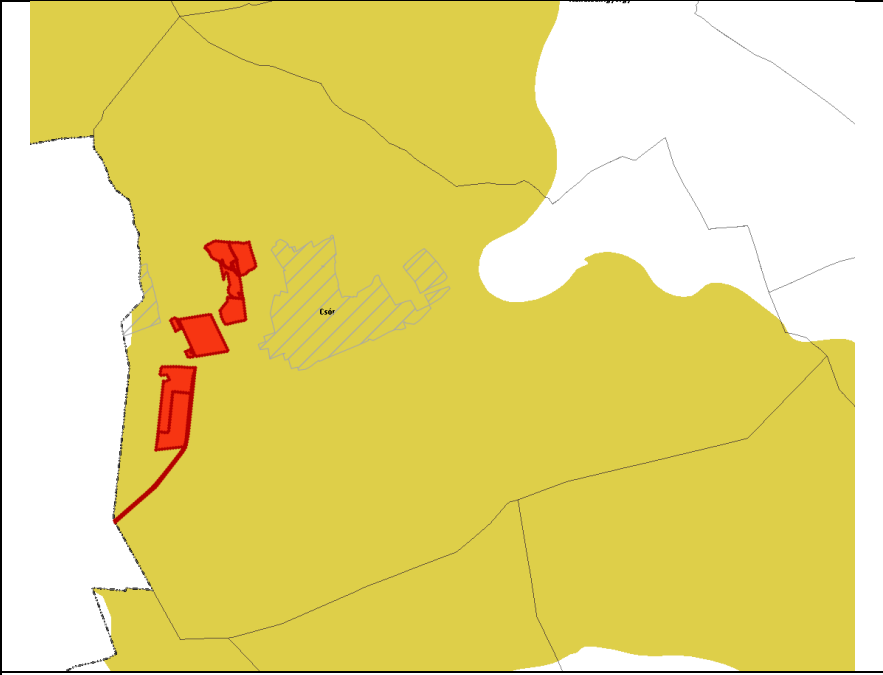
Országos övezetek	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete (MATrT 3/1. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
Ökológiai hálózat folyosójának övezete (MATrT 3/1. melléklet)	NEM	-	-

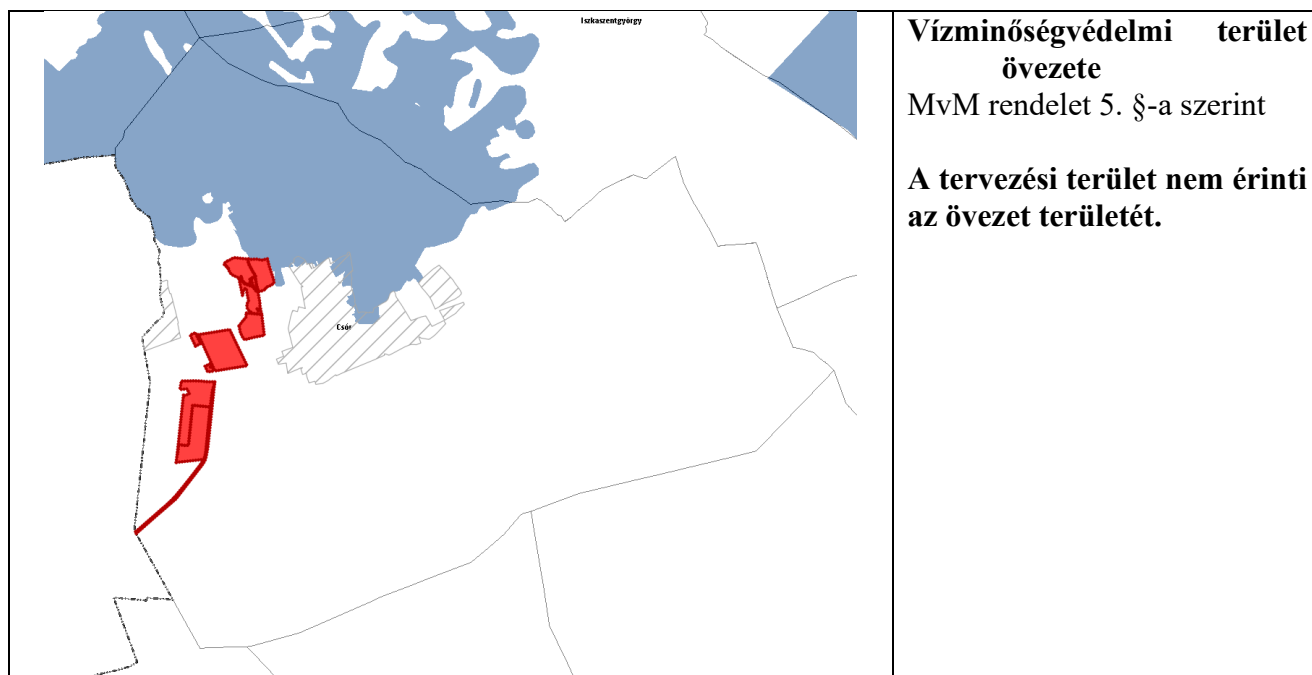
Ökológiai hálózat puffterületének övezete (MATrT 3/1. melléklet)	NEM	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (MATrT 3/2. melléklet)	NEM	-	-
Erdők övezete (MATrT 3/3. melléklet)	IGEN	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (MATrT 3/4. melléklet)	NEM	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (MATrT 3/5. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM rendelet 1. melléklet)	NEM	-	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM rendelet 2. melléklet)	IGEN	IGEN	IGEN
Tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet 3. melléklet)	IGEN	IGEN	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (MvM rendelet 4. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
Nagyvízi meder övezete (MvM rendelet 5. melléklet)	NEM	-	-
VTT-tározók övezete (MvM rendelet 6. melléklet)	NEM	-	-

Csór közigazgatási területét érintő országos övezetek ábrázolása:

Országos övezet kivágata	Az övezetre vonatkozó szabályok
	Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint A tervezési terület nem érinti az övezet területét.

	Erdők övezete MATrT 29-30. §-a szerint A tervezési terület lehatárolás érinti, de a tervezett fejlesztések nem érintik az övezet területét.
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATrT 32. §-a szerint A tervezési terület nem érinti az övezet területét.

	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete MvM rendelet 3. §-a szerint A tervezett fejlesztések érintik az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	Tájképvédelmi terület övezete MvM rendelet 4. §-a szerint A tervezett fejlesztések érintik az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.



3.2. Fejér megye területrendezési terve

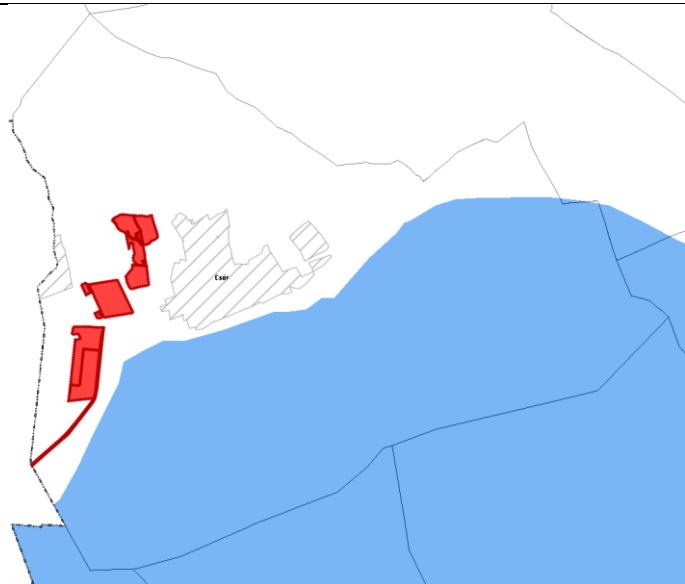
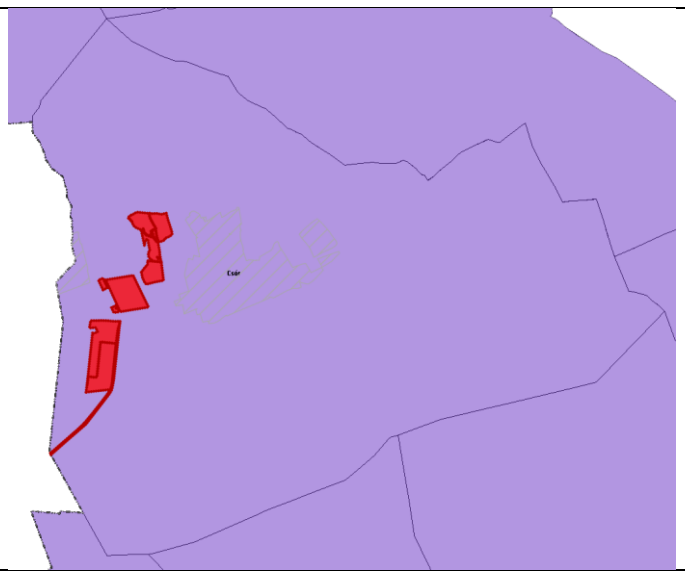
A tervezési területtel összefüggően a vármegyei övezetek lehatárolása:

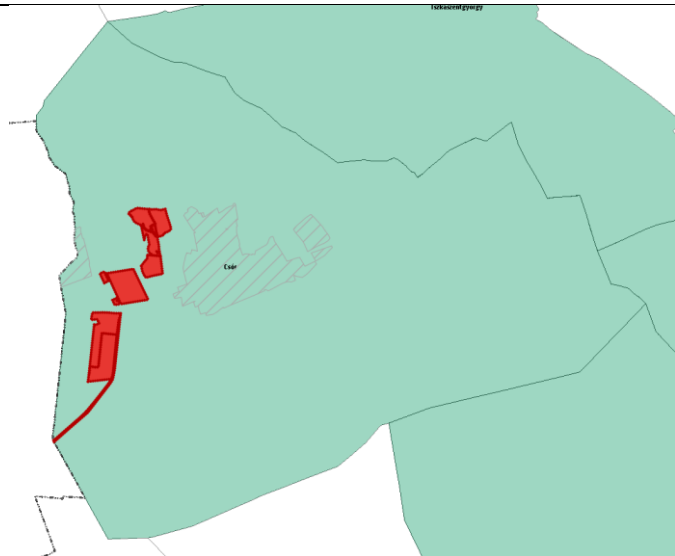
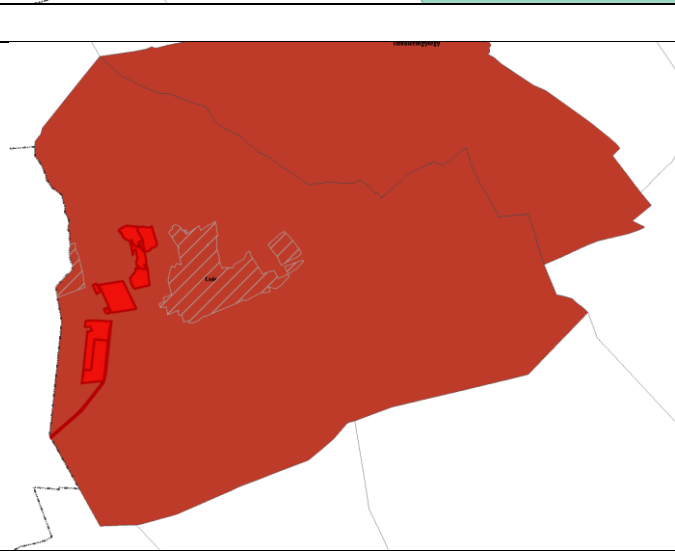
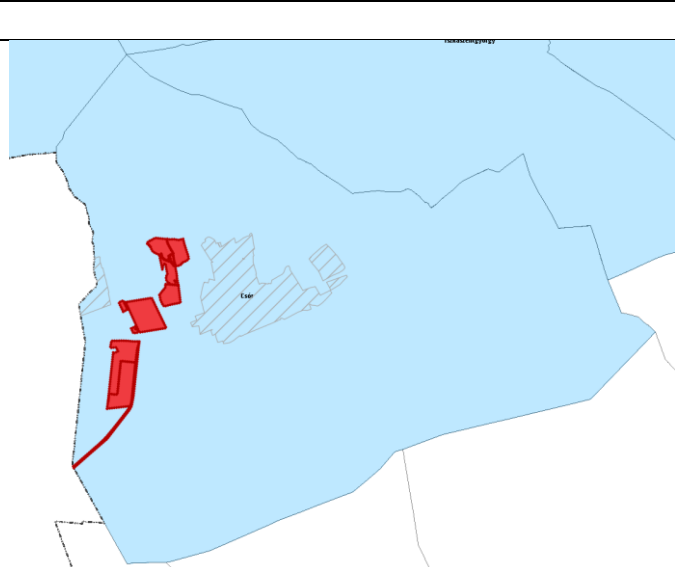
A vármegyei övezetek a területrendezésért felelős miniszter által megállapított területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és a Fejér megye területrendezési tervéről szóló Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete alapján a következők:

Csór települést érintő vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége
VÁRMEGYEI ÖVEZETEK			
Ásványi nyersanyagvagyron övezete (MvM rendelet szerint, FMTrT 11. sz. melléklet)	NEM	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MvM rendelet szerint, FMTrT 12. sz. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (MvM rendelet szerint, FMTrT 13. sz. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZETEK			
Felzárkóztatandó belső periféria övezet (FMTrT 14. sz. melléklet)	NEM	-	-
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet (FMTrT 15. sz. melléklet)	NEM	-	-
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet (FMTrT 16. sz. melléklet)	IGEN	IGEN	IGEN
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet (FMTrT 17. sz. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet (FMTrT 18. sz. melléklet)	NEM	-	-
Majorsági térség övezete	NEM	-	-

(FMTrT 19. sz. melléklet)			
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete (FMTrT 20. sz. melléklet)	IGEN	NEM	NEM

Csór közigazgatási területét érintő vármegyei és egyedileg meghatározott vármegyei övezetek ábrázolása:

Vármegyei övezet kivágata	Az övezetre vonatkozó szabályok
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete MvM rendelet 9. §-a szerint A tervezési terület nem érinti az övezet területét.
	Földtani veszélyforrás terület övezete MvM rendelet 11. §-a szerint Csór közigazgatási területtel érinti az övezet területét. A tervezési terület földtani veszélyforrással nem érintett.

	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet FMTrT 10. §-a szerint Csór közigazgatási területtel érinti az övezet területét.
	Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet FMTrT 11. §-a szerint Csór közigazgatási területtel érinti az övezet területét. A tervezési területen borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú terület, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) terület nem található.
	Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete FMTrT 14. §-a szerint Az övezet Csór közigazgatási területét érinti. Az övezet lehatárolásáról államigazgatási szervi adatszolgáltatás nem áll rendelkezésre Az önkormányzat tájékoztatása szerint a mezőgazdálkodási térségen belül karsztvíz kibúvás nem jelentkezett, a jelenség a külterület északi részén figyelhető meg.

4. A tervezési területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök bemutatása

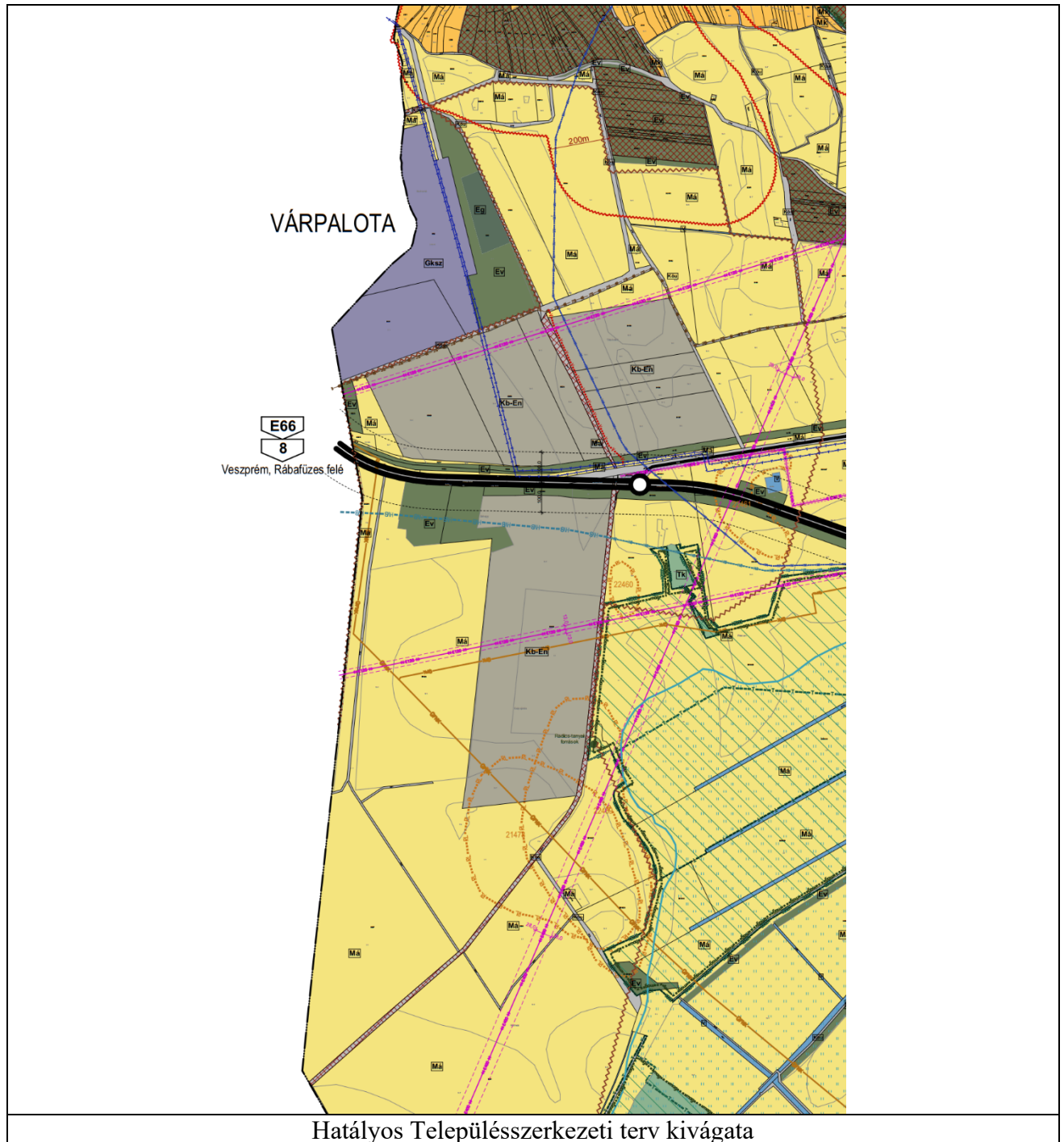
Csór Község területén hatályos településrendezési eszközök:

- Településszerkezeti terv – 84/2019. (III.19.) önkormányzati határozat
- Helyi Építési Szabályzat – 2/2019. (III.26.) önkormányzati rendelet

4.1. Hatályos Településszerkezeti terv bemutatása

A tervezési területek az alábbi területfelhasználásba soroltak:

- 03/26, 015/5, 015/6, 015/7 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok egy részén a Kb-En besorolása visszakerül általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba
- 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1 hrsz-ú Má besorolású ingatlanok Kb-En területfelhasználásba kerülnek.



Hatályos Településszerkezeti terv kivágata

TSZT-n jelölt korlátozások, nyomvonalas elemek, védőterületek a tervezési területet érintően:

- Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító (21478, 22469)
- érintett ingatlan: 0343/1
- 8-as főút 100 méteres védőtávolsága
- érintett ingatlanok: 015/7, , 03/26, 0343/1
- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- érintett ingatlanok: 015/5-015/7
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- érintett ingatlanok: 015/5-015/7, 03/26, 0343/1
- Villamosenergia főelosztó hálózat, 120 kV feszültség szinttel, 13 m biztonsági övezettel
- érintett ingatlanok: 03/26
- Nagy-középnnyomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25bar)
- érintett ingatlan: 0343/1
- Középnnyomású földgáz elosztó vezeték
- érintett ingatlan: 0343/1

4.2. Hatályos Helyi Építési Szabályzat bemutatása**A HÉSZ tervezési területre vonatkozó előírásai:**

...

RÉGÉSZETI TERÜLETEK

- 5.§** (1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
(2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

...

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

- 10.§** (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Csór település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.
(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
(3) A szennyvízkozművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.
(4) Hidrogeológiai védőövezet területen belül épületet elhelyezni, csak a vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vételével lehet.
(5) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók.
(6) Belvízzel veszélyeztetett területen minden tevékenységet úgy kell folytatni, hogy a felszíni vizek ne szennyeződhesse el.
(7) Belvízzel veszélyeztetett területen épületet elhelyezni nem lehet.

...

ERDŐTERÜLET

- 44.§** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

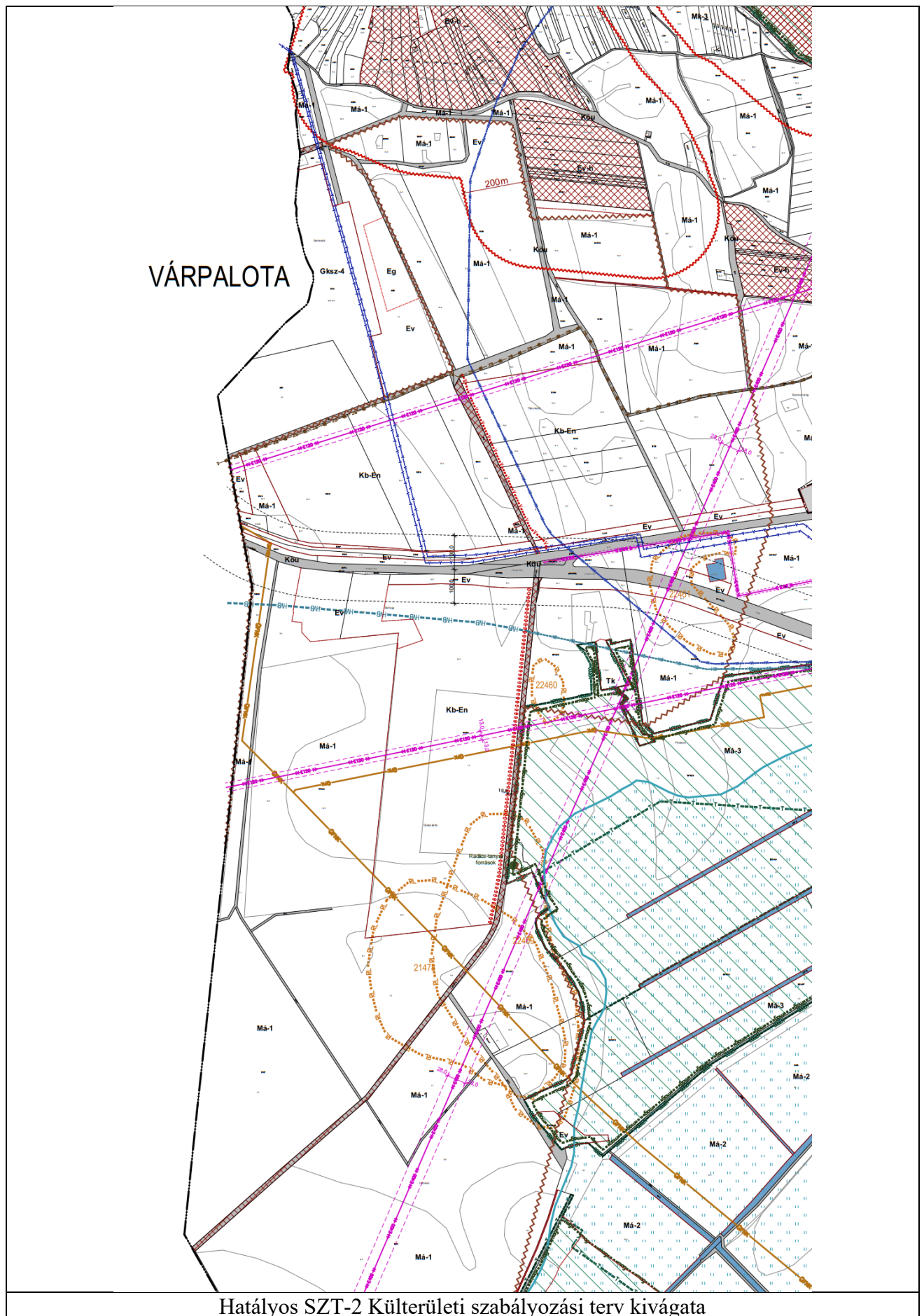
...

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 47.§** (1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- (3) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:
1. növénytermesztéshez kapcsolódó;
 2. állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 3. az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
 4. lakóépület.
- (4) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető. Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos jelentőségű védett természeti terület határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.
- (5) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:
- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 10 % lehet,
 - b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
 - c) a kialakítható új telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m²), a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett
 - d) a beépítés módja szabadon álló,
 - e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
 - f) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m.
 - g) lakóépület 6000 m² telekterület felett építhető, az önálló lakóépület a telek területének legfeljebb 3 %-át foglalhatja el.
- (6) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
- (7) (5) Hidrogeológiai védőövezettel érintett ingatlanon lakóépületet építeni csak a vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vételével lehet.

A tervezési területek az alábbi övezetekbe soroltak:

- 03/26, 015/5, 015/6, 015/7 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok egy részén a Kb-En övezetből visszakerül általános mezőgazdasági (Má-1) övezetbe
- 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1 hrsz-ú Má-1 övezeti besorolású ingatlanok Kb-En övezetbe kerülnek.



Szabályozási terven jelölt korlátozások, nyomvonalas elemek, védőterületek a tervezési területet érintően:

- Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító (21478, 22469)
- érintett ingatlan: 0343/1
- 8-as főút 100 méteres védőtávolsága
- érintett ingatlanok: 015/7, 03/26, 0343/1
- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- érintett ingatlanok: 015/5-015/7
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- érintett ingatlanok: 015/5-015/7, 03/26, 0343/1
- Villamosenergia főelosztó hálózat, 120 kV feszültség szinttel, 13 m biztonsági övezettel
- érintett ingatlanok: 03/26
- Nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték (4-25bar)
- érintett ingatlan: 0343/1
- Középnomású földgáz elosztó vezeték
- érintett ingatlan: 0343/1

4.3. A tervezési területet érintő egyéb meghatározó elemek

A tervezett Balatonfüred-Kincsesbánya ivóvíz távvezeték - amely része a Balaton és térsége ivóvízellátásának modernizációjának - érinti a Csór területét. A vízvezeték jelenleg a tervezési fázisban van, a pontos nyomvonal még nem ismert. Az előzetes tervek alapján a tervezési területek közül a 015/5-015/8 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

5. Beépítési (hasznosítási terv)

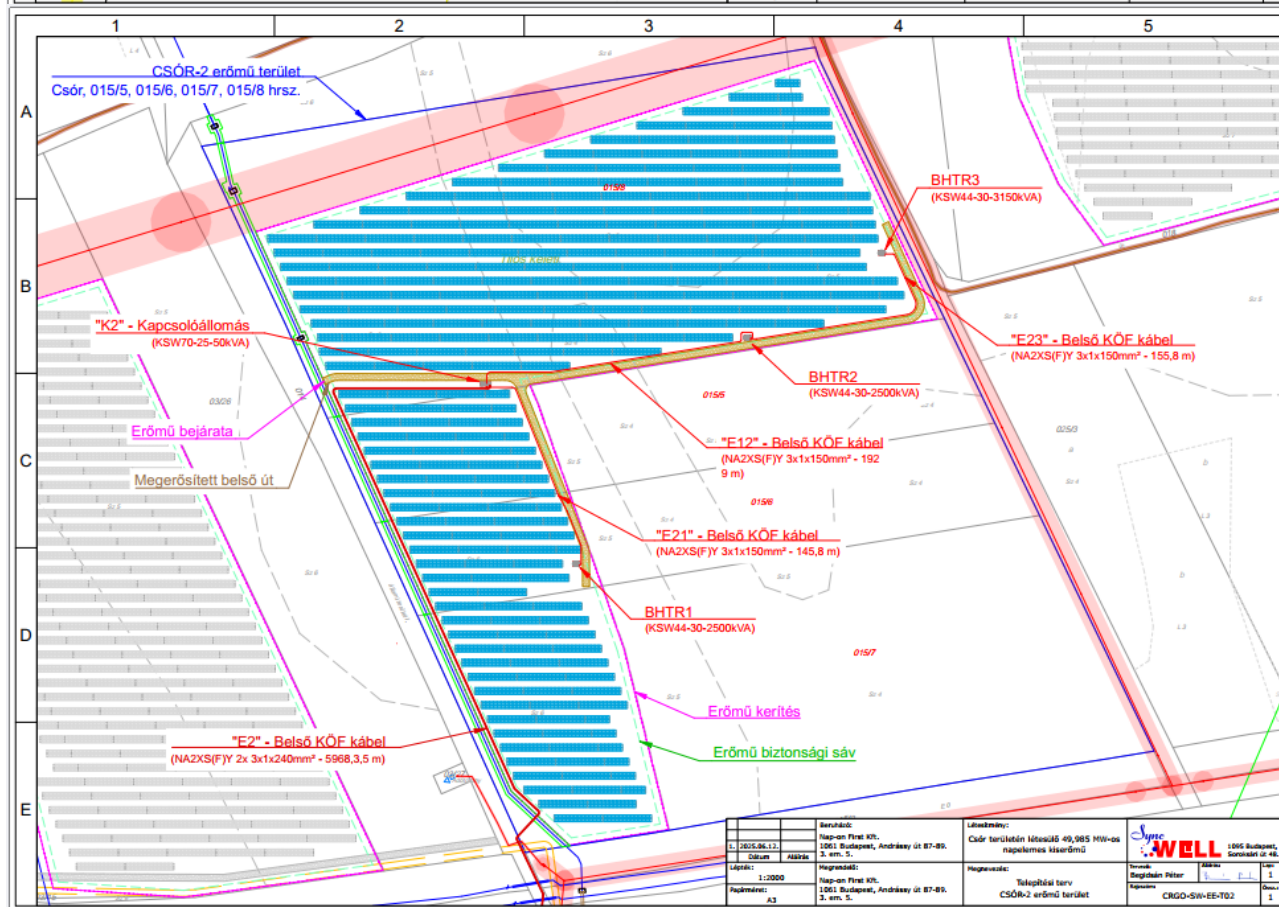
A tervezett napelemparkra a SyncWell Energia Tervező és Kivitelező Kft készített csatlakozási tervet és műszaki leírást.

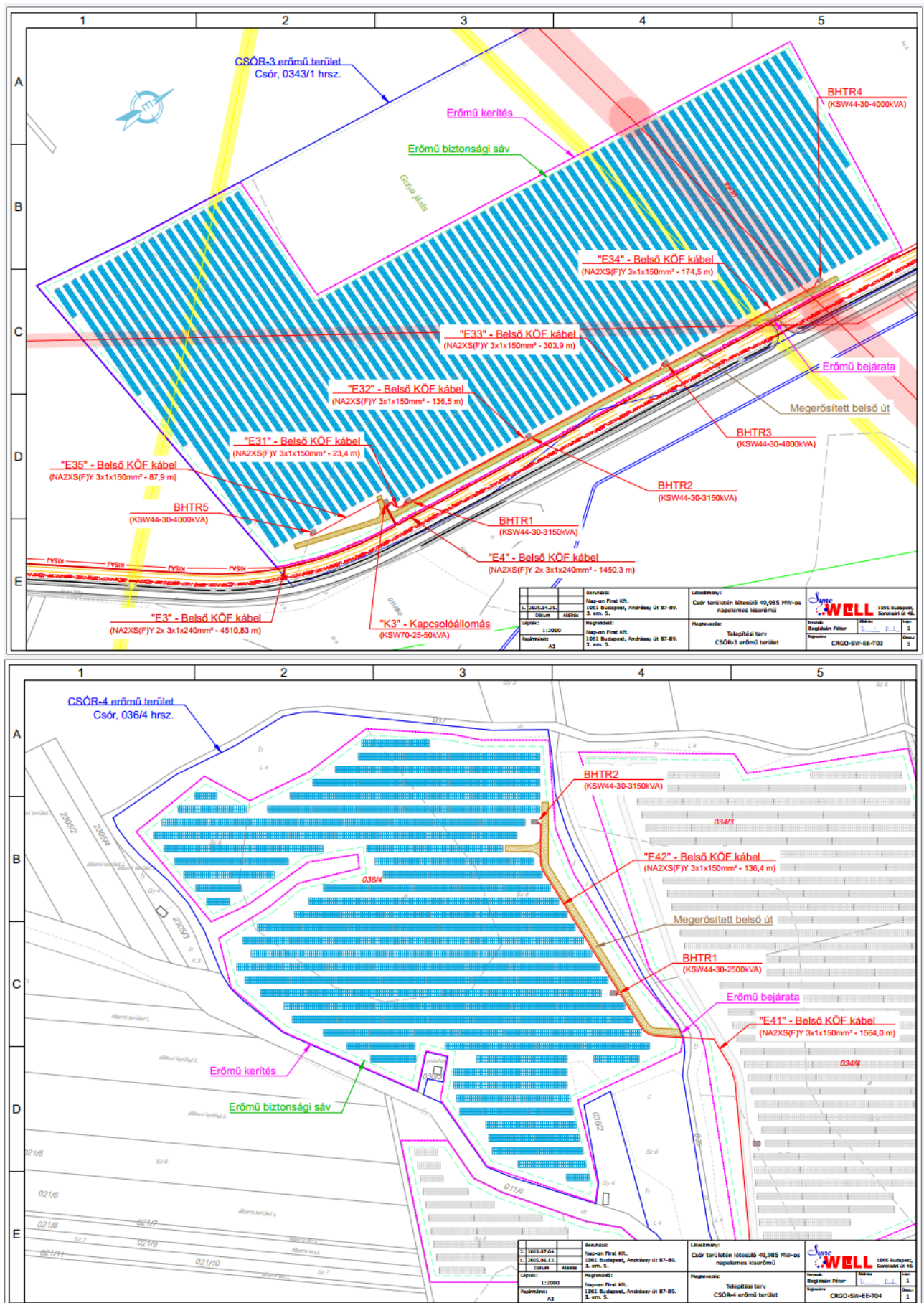
A hálózati csatlakozási kérelmet az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt 2024. február 27-én jóváhagyta.

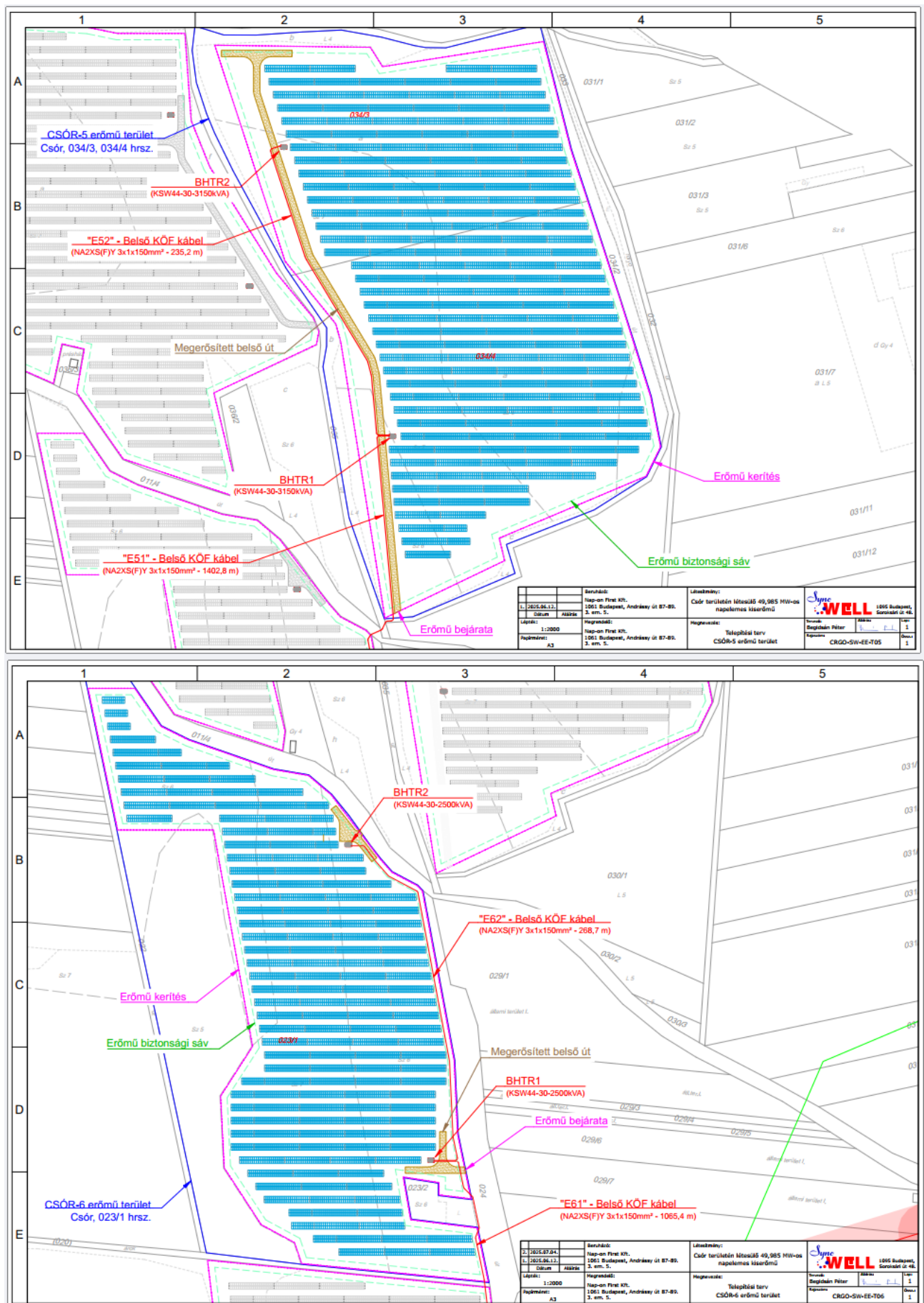
A kiserőmű hálózati csatlakozási pontja: a Várpalota Kelet 132 k (létesítendő) kapcsolóállomás 132 kV-os gyűjtősin, „AE01” jelű mező.

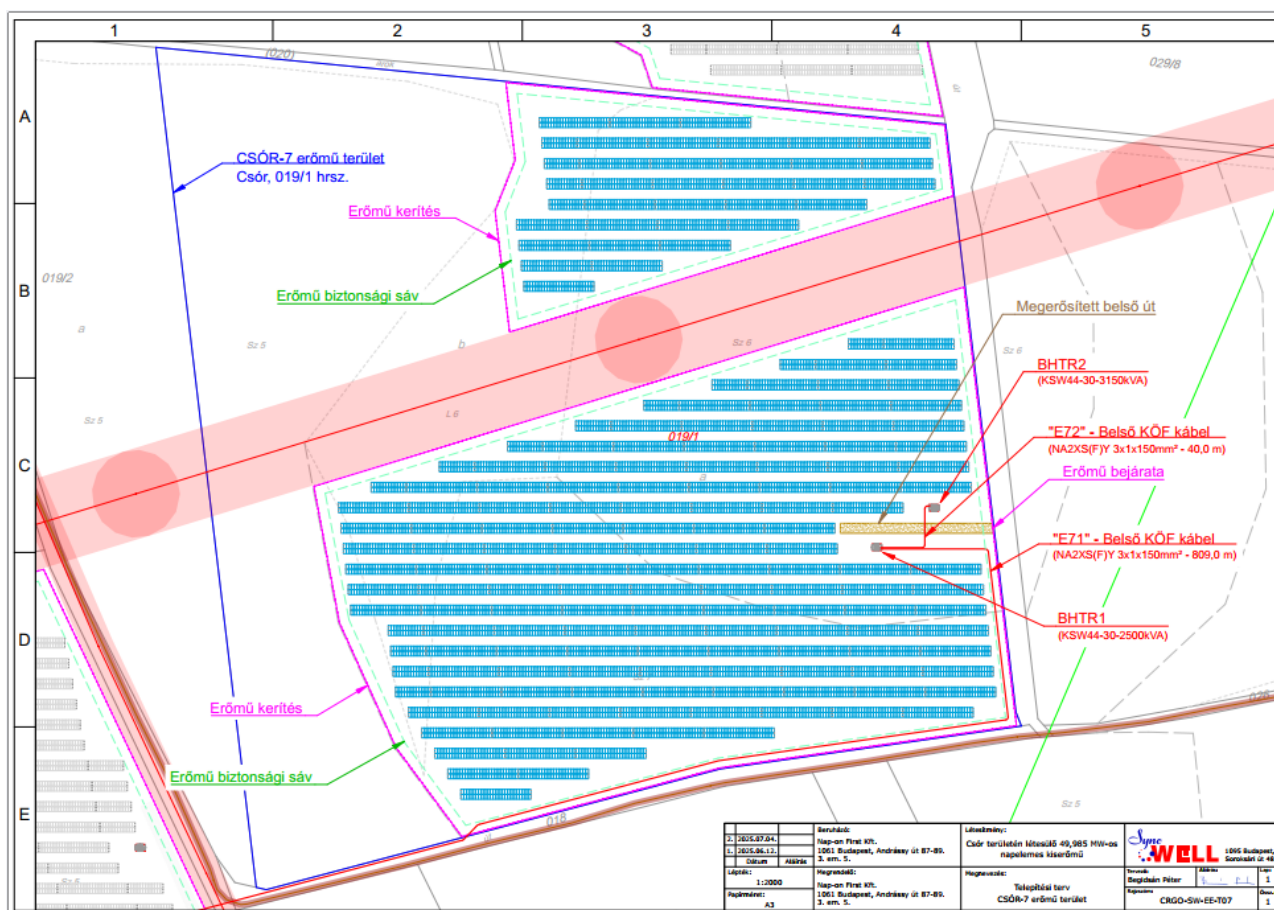
Az eredeti telepítési terveken (K1 és K2 terület) a 0343/1 hrsz-ú ingatlan erdő alrészletén is napelemek szerepelnek, a telepítési tanulmánytervben szereplő helyszínrajzon az erdő területéről töröltük a napelemeket.

A telepítési tanulmányterv készítésénél figyelembe vettük a Várpalotai Védelmi Ipari Park beruházáshoz kapcsolódó 3-a útfejlesztését (hadiút).









6. A tervezett változtatások várható hatásai

6.1. Várható infrastrukturális igények

6.1.1. Közlekedés fejlesztési igény

A tervezett beruházás a közlekedési infrastruktúra fejlesztését is igényli a Várpalotai Védelmi Ipari Park beruházáshoz kapcsolódó 3-a útfejlesztés (hadiút) miatt. A hadiút építési engedéllyel rendelkezik, azonban a kisajátítás (területszerzés miatt a hatályos településrendezési eszközöm módosítása is szükséges lesz Csór közigazgatási területét érintően. Az érintett terület megközelíthetőségét a 8. sz. főút felől közvetlen útsatlakozás biztosítja.

A kiserőmű megközelítésére szakági szabványok, rendeletek vonatkoznak. A kiserőmű drótfonatos kerítéssel készül.

A területre a bejutást az üzemeltető az áramszolgáltató számára biztosítja, oszlopszállító gépjárművek mozgása az erőmű kerítése által nem korlátozott, közcélú további hálózati elemek nem találhatóak a kiserőmű kerítése által elzárt területén.

A szomszédos ingatlanok megközelítése a fejlesztés megvalósítását követően is biztosított marad.

6.1.2. Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési igény

Ivóvíz: A tervezési terület északi részén áthalad a DRV Zrt PÉT I-II megnevezésű ivóvíz gerincvezeték. A déli területen vízvezeték nem található.

Szenny- és csapadékvíz: Szennyvízvezeték nem található a tervezési területen.

Villamosenergia-hálózat: az északi és a déli területen is áthalad egy-egy 120 kV-os elektromos elosztó vezeték. A déli területen egy 20 kV-os elektromos vezeték is található.

Vezetékes gázellátás: a déli területen a elektromos vezetékkel párhuzamosan halad a 20 bar nagy-közép nyomású gázelosztó vezeték. Az e-közmű adatai szerint kisnyomású vezetékes gázhálózat nincs kiépítve a tervezési területen.

Távhő: Nincs a tervezési területen

Hírközlés: Nincs a tervezési területen.

6.1.3. Humáninfrastruktúra fejlesztés igény

A fejlesztéssel egyidejűleg intézményi infrastruktúra fejlesztési igény nem lesz. A tervezett napelempark külterületen, beépítésre nem szánt területen helyezkedik el, a területen huzamos emberi tartózkodásra alkalmas épület létesítése nem tervezett.

6.2. Várható környezeti hatások környezeti elemenként

Felszín alatti vízvédelem

Csór közigazgatási területén az alábbi sérülékeny üzemelő vízbázis található: Csór település vízbázisa egy 76,3 m mélységű 1997-ben létesült karsztaknából áll, melynek vízáadó kőzete középső- triász dolomit. A Csór karsztakna üzemeltetője a Fejérvíz Zrt. Vízbázis védendő termelése: 15.000 m³/nap. Felszín alatti vízkészlet jellege: karsztvíz. A vízbázis nem csak Csór község vízellátását biztosítja, hanem Székesfehérvár vízellátását is.

A 26213/2010. ügyszámú, 90805/2012. iktatószámú határozattal a Vízügyi Hatóság kijelölte a Csóri vízbázis vízminőség-védelme érdekében a külső védőidomot, hidrogeológiai „A” védőterületet és védőidomot, valamint hidrogeológiai „B” védőterületet és védőidomot. Az „A” és a „B” védőterület is érinti a tervezett napelempark északi területét, a déli területet a „B” védőterület érinti a 8. számú főút felőli kis területén.

A Beruházó előzetes tájékoztatást kért az illetékes vízügyi hatóságtól a vízbázis védőterületekre vonatkozó előírásokról. A vízügyi hatóság az alábbiakról tájékoztatta Beruházót:

„A hidrogeológia „A” védőidom felső határoló síkja 115 mBf, a hidrogeológia „B” védőidom felső határoló síkja 120 mBf.

Amennyiben a létesítés során érintik a 115 mBf, illetve 120 mBf alatti szinteket is, tehát magát a védőidomot, úgy a létesítés megkezdését megelőzően a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 23/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti egyedi kockázatértékelési vizsgálatot kell lefolytatni.”

A Beruházó megkeresésére a Fejérvíz Zrt. a hidrogeológiai védőterületre vonatkozóan az alábbi nyilatkozatot tette:

A 2024.08.12 kelt levelükben a Csóri ivóvízbázis védettségével kapcsolatban keresték meg Társaságunkat. A vízbázis B védőidomára eső Csór 03/16, 03/23, 03/26, 015/6, 015/7, 015/8, 0343/1 hrsz.-ú ingatlanokon tájékoztatásuk szerint napelemparkot akarnak létesíteni, a napelemeket tartó állványok rögzítését pedig talajcsavaros technológiával kívánják kivitelezni.

Tájékoztatom, hogy az említett hrsz.-ú területeken a napelemek telepítésre használni kívánt technológia, valamint a napelemparkok üzemeltetése nem veszélyezteti a Csóri ivóvízbázist, így a napelemparkok létesítéséhez hozzájárulunk.

Talajvédelem

A talaj esetében minimális igénybevételt a napelemek rögzítése, valamint az inverterek és transzformátorállomások elektromos kábeleinek telepítése jelenti. A napelemek tartószerkezete acél szelvényekből, a helyszínen szerelve épül fel, melyeket cölöpöző gép veri a talajba. A cölöpözés mélysége eltérő: 60 – 150 cm közötti, ezt a talaj összetétele határozza meg.

A kábelek a tartószerkezetre szerelt csatornákon jutnak el az inverterekhez. Innen már földkábelek mennek a transzformátorokhoz. A megtermelt energiát ezekről a kapcsolóállomások gyűjtik össze, innen belső termelői kábeleken jut az energia az állomásba. A földkábelek fektetése során talajbolygatás csak vonalak mentén kisebb mélységben történik, a kitermelt talaj az elkészült árokba később visszatemetik.

Levegőtisztaság védelem

Levegő igénybevételt kizárólag a napelempark telepítése jelent, az ekkor fellépő terhelés a talajmunkálatokból származó kiporzás, illetve a munka- és szállítógépek közlekedéséből eredő légszennyezőanyag kibocsátások. A levegőterhelés az építési munkálatok befejeztével megszűnik.

Zajvédelem

Az építési munkálatok zajterhelése időszakos, a munkálatok befejeztével az építési zajterhelés megszűnik. A terhelés mértéke a beruházási terület környezetében legfeljebb 50 m-es körzetben okoz emelkedést, azonban a terület zajtól nem védendő környezetben helyezkedik el.

Az üzemelés alatt külsőtéri zajforrások a napelem táblák közé telepítendő inverterek (zajtjeljesítmény szint 56-64 dB), illetve a transzformátor egységek. Ezek zajteljesítményszintje 65 dB körüli.

Ennek alapján a napelem park zajterhelése a beruházási területtől kb. 10–15 m-es távolságon túl már nem lesz érzékelhető.

Hulladék-gazdálkodás

Az építés fázisában kisebb mennyiségű vegyes építési, bontási hulladék keletkezésével kell számolni, ennek gyűjtése konténerekkel környezetszennyezést kizáró módon oldható meg.

Az üzemelés hulladéktermeléssel nem jár, a napelem táblák közötti terület időszakos kaszálásából származó kaszálékot a területen elterítik.

Élővilág-védelem

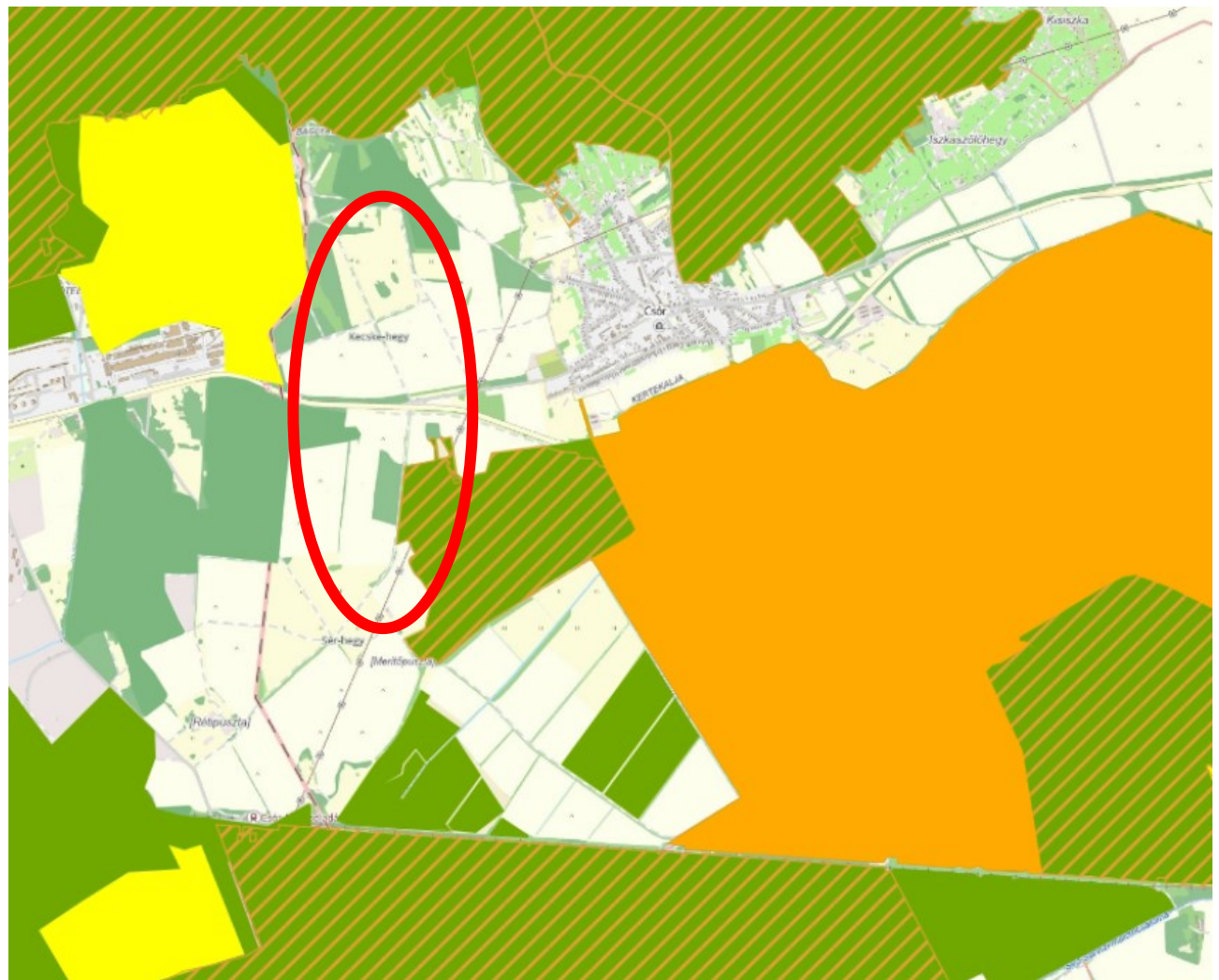
A vizsgált tevékenység értékes élővilágot nem veszélyeztet, fokozottan védett faj élőhelyét nem szünteti meg, azok táplálkozó területének megszűnését nem okozza. Védett növényfajt nincs nyilvántartva és megjelenésükre kicsi az esély. Gyom- és jellegtelen fajok dominálnak. Természetes vagy természetközeli élőhely nem szűnik meg és nem sérül. Az élővilágot terhelő hatások csupán a beruházás konkrét területén belül érvényesülnek. A tevékenységgel érintett területen a biológiailag aktív felület véglegesen nem szűnik meg, a panelelemek alatti területen a gyepfelület tovább művelhető.

A napelempark talajfelszínét javasolt gyepfelületként hasznosítani, kaszálni és/vagy juhokkal legeltetni. Összeségében megállapítható, hogy a beruházás létesítése és üzemeltetése nem okoz kárt, illetve nem befolyásolja kedvezőtlenül az élővilágot.

Természetvédelem

A településrendezési eszközök módosításával érintett településrész természetvédelmi szempontból a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának illetékességi területén található. A tervezett

napelemparkok területén nincs védett érték. Tágabb környezetükben található védett területek és értékek a következők:



-  Tájvédelmi körzet
 NATURA 2000 SAC terület
 Magterület

Védett természeti területek lehatárolása (Forrás TEIR)

Területi kategória	Megjegyzés
Országos jelentőségű védett természeti terület	Sárréti Tájvédelmi Körzet határa 1,3 km
Helyi jelentőségű védett természeti terület	nincs
Natura 2000 – SAC különleges természetmegőrzési terület	határos a déli területtel
Natura 2000 – SPA	nincs

Területi kategória	Megjegyzés
különleges madárvédelmi terület	
Ramsari terület	nincs
Ex lege védett érték vagy terület	nincs a közelben
Egyedi tájérték	az egyes helyszínek területén és azok 200 m-es környezetében nincs
UNESCO bioszféra-rezervátum (MAB)	15 km-en belül nincs
Natúrpark	15 km-en belül nincs

A beruházás nem érint országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló és Natura 2000 területet, illetve azoknak nem része. Natura 2000 területek a tervezett beruházási terület nyugati része mellett található, attól a 0317/1 hrsz-ú közút (honvédelmi út) választja el. A Sárréti Tájvédelmi Körzet határa mintegy 1,3 km távolságra található a tervezési területtől. A nagy távolság, a domborzati tagolódás, a tájhasználat (közeli főút, nagy területű szántók, kertes mezőgazdasági területek stb.) és a meglévő növényzet miatt a beruházás létesítése és üzemeltetése védett területek értékes társulásait és fajait nem érinti, rájuk hatással nincs.

Országos Ökológiai Hálózattal való kapcsolat

Az érintett ingatlanok nem képezik az Országos Ökológiai Hálózat részét, azonban a 2. helyszínen lévő Csór 0343/1 hrsz-ú ingatlant nyugat felől a 0317/1 hrsz-ú közút (honvédelmi út) választja el az országos ökológiai hálózat magterületétől.

Az ökológiai hálózat magterületének övezete Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és több védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

A napelempark létesítése a magterület kijelölésének kritériumait jelentősen nem befolyásolja, mert a magterületen területigénybevétel nem történik.

A tervezett napelemparkok kiépítése és üzemeltetése az ökológiai hálózat fenti elemeinek ökológiai állapotát nem érinti, azokat károsan nem befolyásolja, rájuk nézve veszélyt vagy kockázatot nem jelent.

Tájképvédelem

A módosítással érintett ingatlanok a tájképvédelmi terület övezetben található. A domborzati adottságok miatt csekély a látványkapcsolat, így a napelemparkok kialakítása a tájképvédelmi övezetre, annak tájban betöltött szerepére és látványára, megjelenésére nincs hatással. A látványkapcsolatot tovább korlátozza (az említett domborzati adottságokon túl) a völgyaljak szélén található tájhasználatok (mezőgazdasági területek, erdőfoltok, erdősávok, belterület), melyek közös jellemzője, hogy min. közepes termetű fafajokkal (jobbára cserjés bokros növényzet, erdősávok kisebb mértékben legelők) jellemezhetők.

6.3. Hatások az örökségvédelmi értékekre

Csór örökségvédelmi hatástanulmánya 2018. évben készült. A hatástanulmány alapján kerültek ábrázolásra a hatályos településszerkezeti és szabályozási tervlapokon a régészeti területek és a régészeti érdekű területek, valamint a műemlékek. A tervezési területre a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (Koller Melinda régész) előzetes régészeti dokumentációt (ERD) készített.

Az ERD az alábbiakat rögzítette:

A régészeti értékvizsgálatot – a fedettség miatt – nem tudtuk a teljes földmunkával érintett területen elvégezni, ezért a Feltérési projekttervben javasolt megoldások csak a beruházás reprezentatív módon vizsgálható területeire érvényesek.

A megrendelő által átadott műszaki adatok és a régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett napelemparkok 2 régészeti lelőhelyet (Csór – Szili-kúti-dűlő és 22478) érintenek közvetlenül, valamint a vezeték nyomvonala további 2 régészeti lelőhelyet (22460 és 98417).

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

A Kötv. 22. § (1) bekezdés értelmében, **a lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltérást kell végezni.**

A földmunkák által érintett régészeti lelőhelyek:

Lelőhely neve:	Nyilvántartási száma:	Jellege:	Kora:	Földmunkával érintett területe
Csór – MRT 1/1.lelőhely	22460	telep	késő bronzkor	~29 m ² nagyságban a vezeték
Csór – Szili-kúti-dűlő	Új lelőhely	telep szórvány	késő középkor római kor, Árpád-kor	~2,9 ha nagyságban a napelempark

A régészeti értékvizsgálatot – a fedettség miatt – nem tudtuk a teljes földmunkával érintett területen elvégezni, ezért a Feltérési projekttervben javasolt megoldások csak a beruházás reprezentatív módon vizsgálható területeire érvényesek.

A megrendelő által átadott műszaki adatok és a régészeti értékvizsgálat eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett beruházás 3 régészeti lelőhelyet érint közvetlenül, valamint további egy régészeti lelőhely található az 50 m-es övezeten belül.

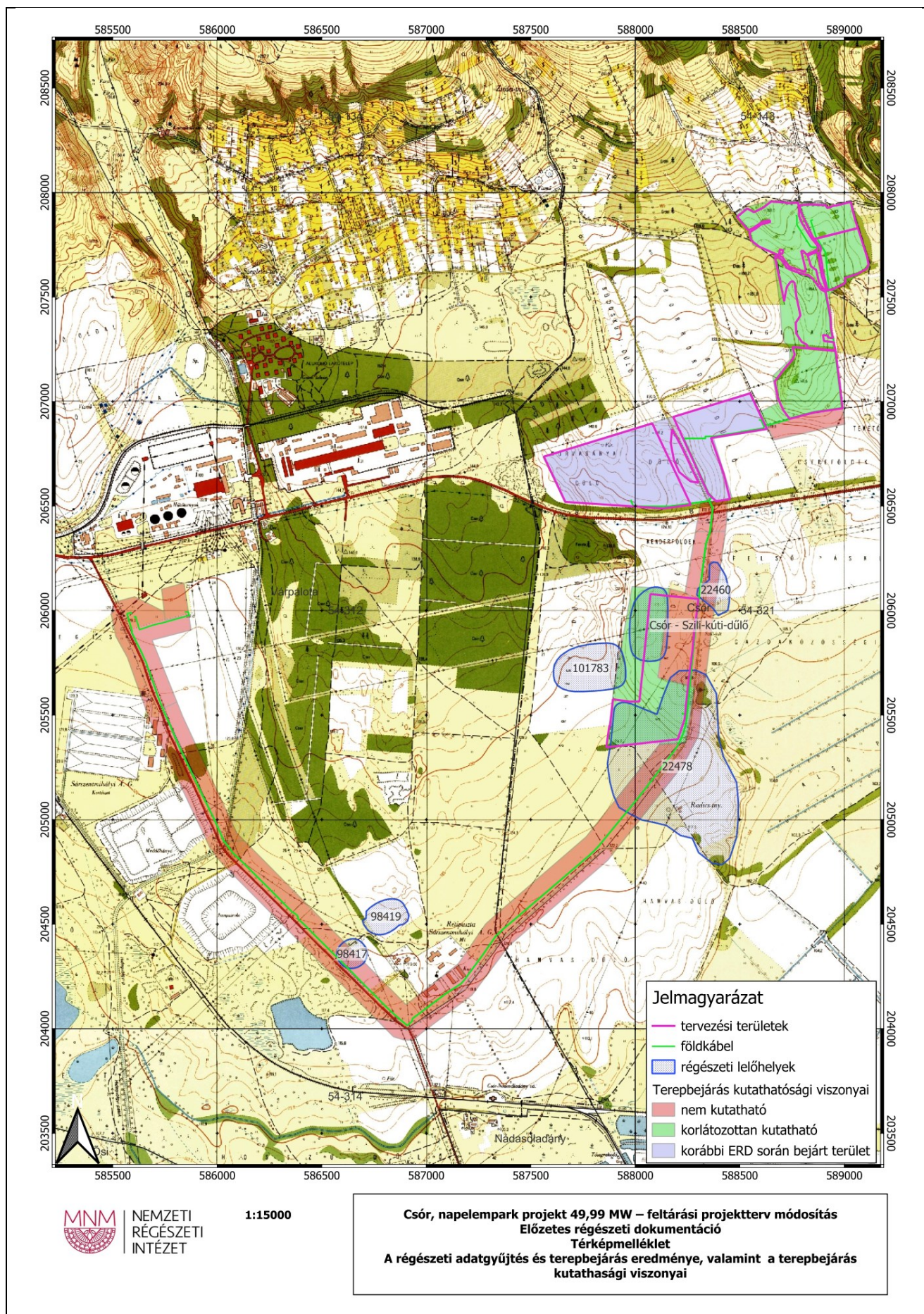
A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett beruházás földmunkái által érintett területen nem azonosítottunk olyan helyben megtartandó örökségi elemeket, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

A Kötv. 22. § (1) bekezdés értelmében, **a lelőhely földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltérást kell végezni.**

A földmunkák által érintett régészeti lelőhelyek:

Lelőhely neve:	Nyilvántartási száma:	Jellege:	Kora:	Földmunkával érintett területe
Csór – MRT 1/10.lelőhely	22469	telep	római kor, Árpád-kor, késő középkor (16. sz.)	~5,4 ha nagyságban érinti a napelempark
Csór – MRT 1/19.lelőhely	22478	telep	őskor	
Csór – Sir-hegyi-dűlő	Nyilvántartásba vétel alatt	telep	őskor	~ 0,7 ha nagyságban érinti a napelempark

A Megrendelőtől kapott tervdokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett vezetékek árkainak földmunkái keskeny szélességben érintik a régészeti lelőhelyeket, valamint a cölöpözés nem jár földkitermeléssel, így a Kötv. 22. § (3) bekezdés aa) és ae) pontjainak figyelembevételével **a megelőző feltérás javasolt módszere: régészeti megfigyelés.**



A településrendezési eszközök módosítása az illetékes állami főépítész térségi területfelhasználási engedélyének megadását követően lehetséges!

Településszerkezeti terv módosításai a következők:

84/2019. (III.19.) számú Képviselő-testületi határozat 1. mellékletét képező Településszerkezeti terv M=1:10000 léptékű tervlapon általános mezőgazdasági területfelhasználás helyett különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területfelhasználást kell kijelölni.

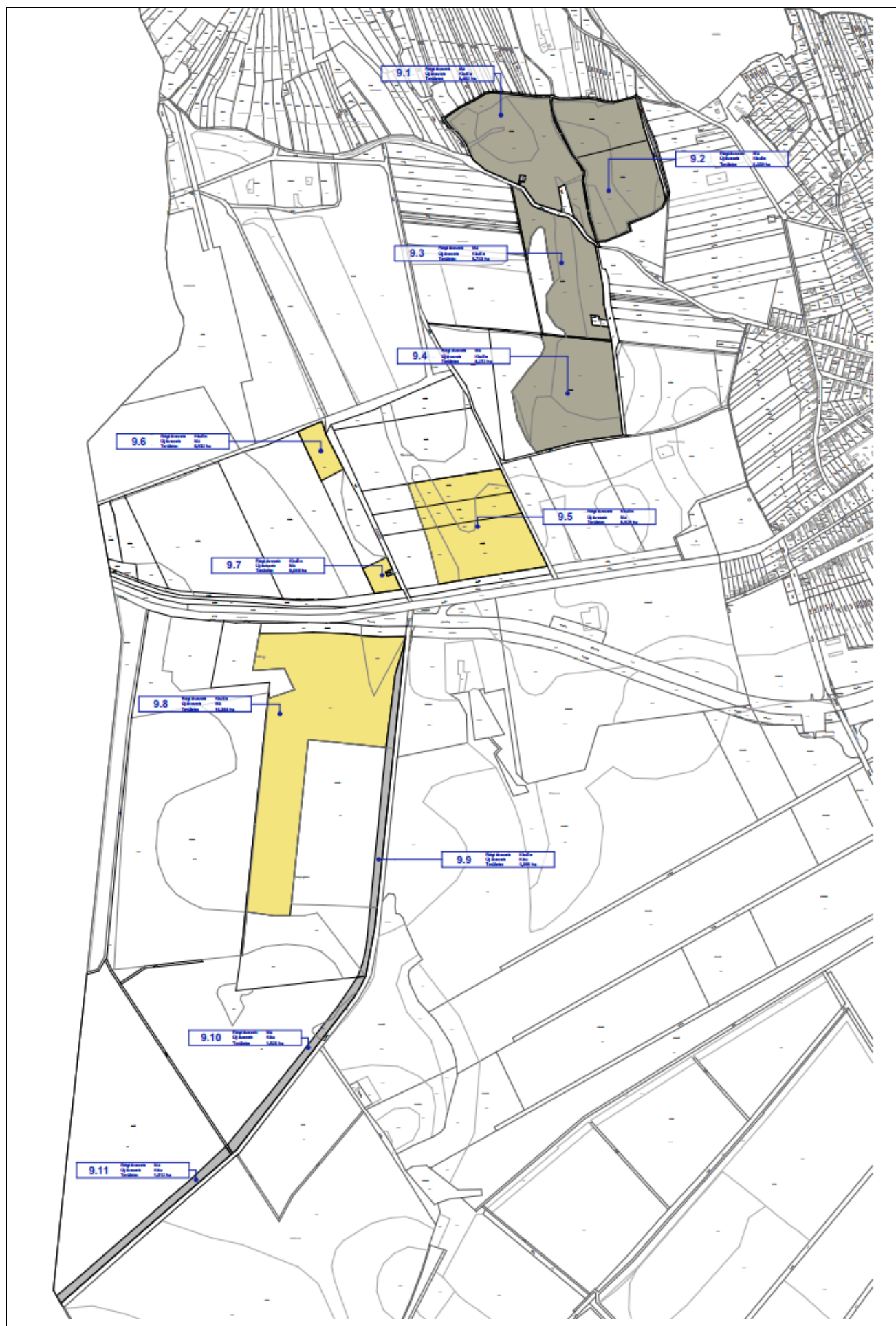
A településszerkezeti terv 2. mellékletét képező „A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA” kiegészül az alábbiakkal:

„Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló terület (Kb-En) a település külterületének nyugati részén a tervezett 49,9 MW teljesítményű napelempark.”

A településszerkezeti terv 3. mellékletében a VÁLTOZÁSOK táblázat kiegészül az alábbi 9. sorral:

9.	9.1	különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló	8,46	Má	Kb-En	036/4	önkormányzati döntés alapján
	9.2		8,54	Má	Kb-En	034/3, 034/4	önkormányzati döntés alapján
	9.3		5,72	Má	Kb-En	023/1	önkormányzati döntés alapján
	9.4		8,27	Má	Kb-En	019/1	önkormányzati döntés alapján
	9.5		8,93	Kb-En	Má	015/5-015/7	önkormányzati döntés alapján
	9.6		1,13	Kb-En	Má	03/26	önkormányzati döntés alapján
	9.7		0,680	Kb-En	Má	03/26	önkormányzati döntés alapján
	9.8		18,36	Kb-En	Má	0343/1	önkormányzati döntés alapján
	9.9	Várpalotai Védelmi Ipari Park beruházáshoz kapcsolódó 3-a útfejlesztés (hadiút)	1,89	Kb-En	Köu	0343/1	önkormányzati döntés alapján
	9.10		1,53	Má	Köu	0342/1	önkormányzati döntés alapján
	9.11		1,51	Má	Köu	0337	önkormányzati döntés alapján

A változások ábrázolása az alábbi térkép szerinti:



A településszerkezeti terv 4. mellékletében a TELEPÜLÉS TERÜLET MÉRLEGE helyébe az alábbi táblázat lép:

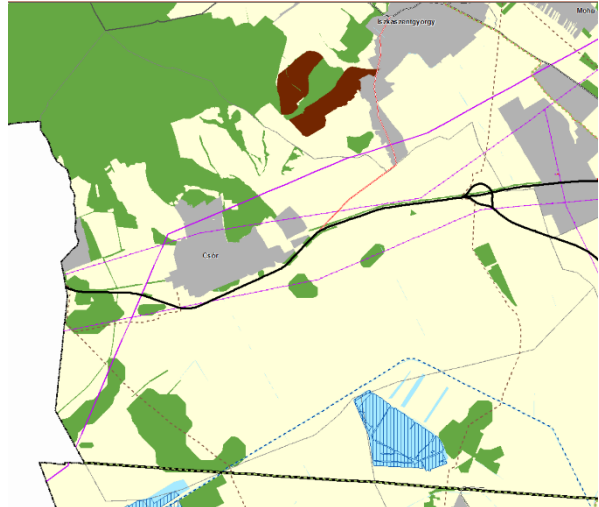
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		4148,76
Falusias lakóterület	Lf	132,89
Településközpont terület	Vt	6,99
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	71,37
Különleges területe	K	95,2
Beépítésre szánt terület összesen:		306,45
Zöldterület	Z	1,91
Közlekedési és közmű területek	Köu	145,02+4,934
Kötőtpályás közlekedési területek	Kök	7,00
Erdőterület	E	532,21
Mezőgazdasági terület	Má, Mk	2648,41-4,934
Vízgazdálkodási terület	V	85,27
Természetközeli terület	TK	72,25
Különleges területek	Kb	350,21
Beépítésre nem szánt összesen:		3842,31

A településszerkezeti terv 5. melléklete kiegészül az alábbiakkal:

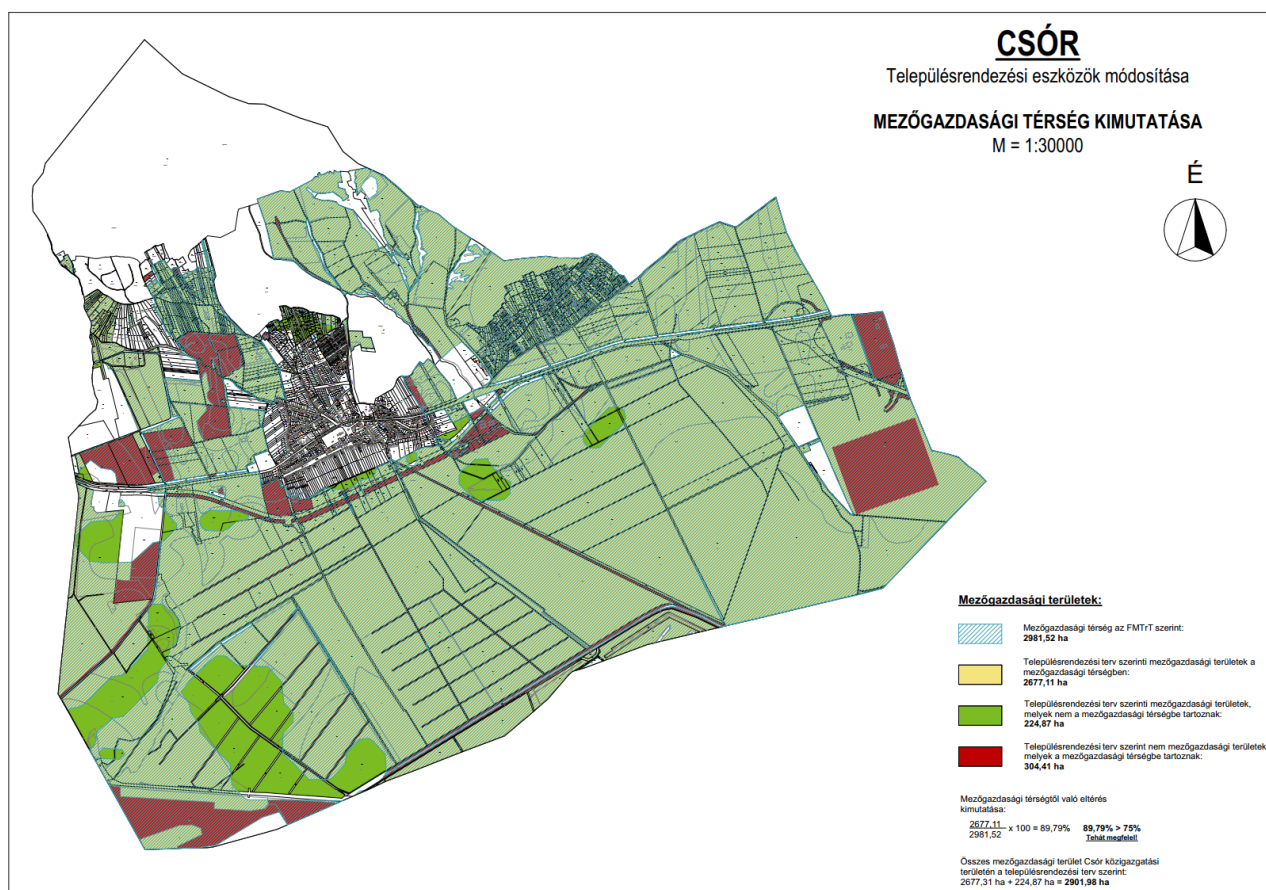
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZAHANG IGAZOLÁSA A 5. MÓDOSÍTÁS SORÁN

Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása a területre vonatkozóan

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.

	Fejér megye szerkezeti tervének kivágata A megye szerkezeti terve szerint Csór települési térséggel, vízgazdálkodási térséggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági térséggel érintett. A tervezett módosítás mezőgazdasági térséget érintenek. A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák FmTrT szerinti területe a mezőgazdasági térséget érintően változik. A módosítás műszaki infrastruktúra hálózatot nem érinti.
---	---

A MATrT 11. § b) pontjának való megfelelés igazolása:



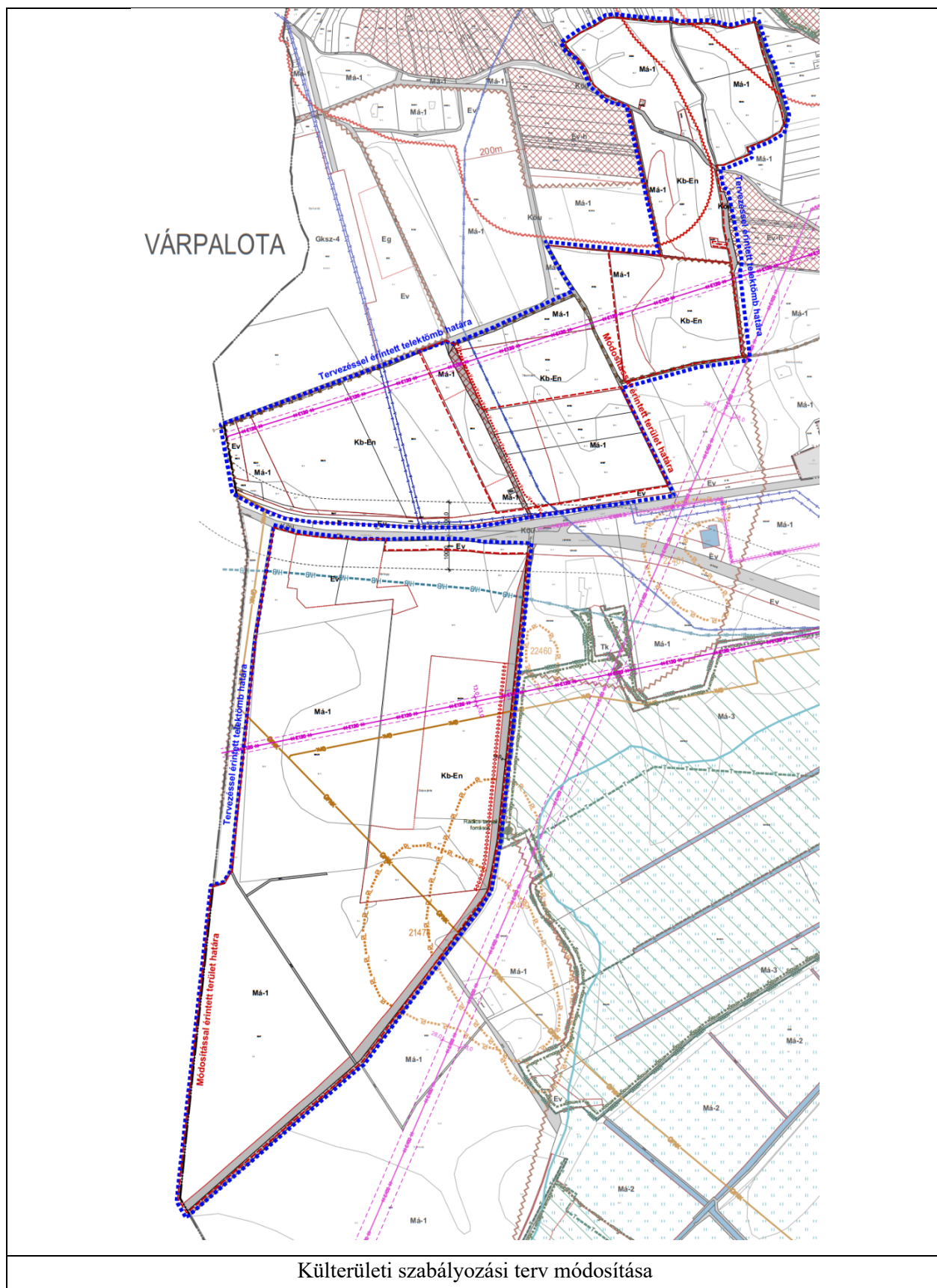
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Országos övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ökológiai hálózat magterületének övezete	módosítással nem érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	a módosítás érinti az övezet területét, de nem ellentétes az övezeti előírásokkal
Erdők övezete	módosítással nem érintett
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	a módosítás érinti az övezet területét, de a településszerkezeti tervben jelölt honvédelmi területeket nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	módosítással nem érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	módosítással nem érintett
Tájképvédelmi terület övezete	a módosítás érinti az övezet területét, de nem ellentétes az övezeti előírásokkal
Vízminőség-védelmi terület övezete	módosítással nem érintett
Nagyvízi meder övezete	az övezet nem érinti Csór területét
VTT-tározók övezete	az övezet nem érinti Csór területét

Megyei övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	módosítással nem érintett
Földtani veszélyforrás terület övezete	a módosítás érinti az övezet területét, de nem ellentétes az övezeti előírásokkal

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség és megfelelés igazolása
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	az övezet nem érinti Csór területét
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	az övezet nem érinti Csór területét
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	a módosítás érinti az övezet területét, de nem ellentétes az övezeti előírásokkal
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	a módosítás érinti az övezet területét, de nem ellentétes az övezeti előírásokkal
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	az övezet nem érinti Csór területét
Majorsági térség övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	a módosítás érinti az övezet területét, de nem ellentétes az övezeti előírásokkal

7.2. HÉSZ elemeinek módosítási javaslata



A helyi építési szabályzatról szóló 2/2019.(III.26.) önkormányzati rendelet kiegészítése nem szükséges.

8. Összefoglalás

A Nap-on First Kft. (1062 Budapest, Andrássy út 87-89 3. em 5.) 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 teljesítményű napelemes kiserőmű 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.

A hatályos településrendezési eszközökben már különleges beépítésre nem szánt megújuló energiahasznosítás céljára szolgáló területbe sorolt ingatlanok közül:

- 03/16, 03/23 és a 015/8 hrsz-ú ingatlan Kb-En besorolása változatlan marad
- 03/26, 015/5, 015/6, 015/7 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok egy részén a Kb-En besorolása visszakerül 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.

A településrendezési eszközök módosításával érintett ingatlanok 036/4, 034/3, 034/4, 023/1, 019/1, 03/26, 015/5, 015/6, 015/7 és 0343/1 hrsz-ú ingatlanok.

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. melléklet 1.2.2.10. pontja előírja a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben az 5-50 MW közötti névleges teljesítőképességű erőmű feltüntetését.

A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés c) pontja értelmében területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben nem szereplő térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények területi elhelyezéséhez (a továbbiakban: beillesztés).

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda a Csór Község Önkormányzat (8041 Csór, Fő tér 10.) kérelmére Csór 03/16, 03/23, 03/26, 015/5, 015/6, 015/7, 015/8 és 0343/1 hrsz.-ú földrészeit érintően egy darab 5 - 50 MW névleges teljesítőképességű erőmű Fejér Megye Területrendezési Tervébe történő beillesztésére az FE/ÁF/00810-17/2024. számon a térségi területfelhasználási engedélyt megadta.

A területek változása miatt új térségi területfelhasználási engedély kérelmet kell benyújtani az illetékes állami főépítészhez, csak az engedély birtokában módosíthatóak a településrendezési eszközök.

Jelen telepítési tanulmányterv benyújtásával egyidejűleg Beruházó két kérelmet nyújt be Csór Község Önkormányzatához:

1. Az önkormányzat döntsön arról, hogy a tervezési területen létesítendő 49,99 MW teljesítményű naperőmű Fejér megye Területrendezési tervébe történő beillesztése tárgyában területrendezési hatósági eljárást kezdeményez. A kérelemhez egy területi hatásvizsgálatot kell készíteni, melynek költségeit a Beruházó vállalja.
2. Döntsön arról, hogy módosítja a településrendezési eszközöket a tervezett napelempark területét érintően.

Székesfehérvár, 2025. július 31.



Bodó Beáta
településtervező
TT 07-0368