



ELŐTERJESZTÉS

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. március 19-i ülésére

**Előterjesztés az Önkormányzat és a Corex Projektfejlesztési Kft. között kötendő
településrendezési szerződés fő tartalmi elemeinek meghatározásáról.
(Szélerőműpark létesítése)**

Előterjesztő: dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester
Előkészítő: dr. Földesi Tamás jegyző
Tárgyalja:
Meghívott:
A döntés formája: határozat
Szavazás módja: egyszerű többség
Mellékletek száma: 2

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte:

dr. Kocsis Ottó
Humán Kabinet vezető

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Földesi Tamás
jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

Sz.G.R. Szélerőmű Park Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) Csorna város külterületén 48 MW-os, névleges teljesítményű szélerőműpark megépítését tervezi. Az erőművek tervezett kapacitása alapján ez a teljesítmény 6-7 szélturbina létesítésével érhető majd el. Kedvező feltételek esetén további szélturbinák telepítése sem kizárt. Az erőművek telepítésének helyszínéként 12 ingatlan került kijelölésre, többségük önkormányzati tulajdonban van. A mű megvalósítása érdekében Felek az érintett önkormányzati területek vonatkozásában „Együttműködési szerződés ingatlan beruházási célú igénybevételére” címmel 2026.01.23. napján földhasználati előszerződéseket kötöttek, továbbá ugyanezen napon „Együttműködési megállapodás” című dokumentumban rendezték a mű megvalósításával és üzemeltetésével kapcsolatos szándékaikat. A kérdéses szerződések megkötését a Képviselő-testület 119/2025. (XI.20.) számú határozatával hagyta jóvá.

A Felek már a projekt előkészítése során tisztában voltak azzal, hogy a beruházás a településrendezési eszközök (továbbiakban együttesen: HÉSZ) módosítása nélkül nem jöhet létre. Az ezzel kapcsolatos költségviselés kérdéséről a földhasználati szerződésekben is rendelkeztek. A fejlesztéshez szükséges HÉSZ módosítás elvi lehetőségének tárgyában Felek, az Önkormányzat településtervezőjével a REGIOPLAN Környezet- és Településtervező Kft-vel (továbbiakban: Tervező) előzetes egyeztetéseket folytattak, folyamatosan figyelve fejlesztés megvalósítása szempontjából releváns központi szabályok változását is. Utóbbi területen napjainkra alakultak ki azon feltételek, amelyek Csorna esetében a szélerőműpark létesítését lehetőségét biztosítják. Tervező álláspontja szerint a fejlesztéshez szükséges szabályozási alapok megteremtésének elvi akadálya nincs, a HÉSZ módosítási eljárás becsült időtartama 5—6 hónap.

Fentiek alapján Fejlesztő nevében lebonyolítóként eljáró Corex Projektfejlesztési Kft. (székhely: 1021 Budapest, Húvösvölgyi út 94/B, adószám: 26111375-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 302493 2026.) március 17. napján HÉSZ módosítási iránti kérelmet nyújtott be az erőművek telepítési helyszínéként megjelölt 12 db., Csorna Város közigazgatási területén lévő terület vonatkozásában. Kérelemhez a projektet bemutató koncepciótervet is csatolt. A kérelem jelen előterjesztés 1. számú melléklete.

Tekintettel a fejlesztés volumenére az Önkormányzat a dokumentációt megküldte Csorna Város Főépítésznének abból a célból, hogy a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló 23/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 4. § (4) bekezdése értelmében nyilatkozatával foglaljon állást a Rendelet alkalmazásának, így településrendezési szerződéskötés indokoltságának kérdésében.

Ezzel egyidejűleg az Önkormányzat a tervezett HÉSZ módosítás tervezői feladatainak ellátására ajánlatot kért Tervezőtől.



A Szélerőműpark esetében a településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ) megkötéséhez szükséges alapvető információk az alábbiak:

- A Fejlesztés eredményeként Csorna Város közigazgatási területén (külterületen) 48-50 MW kapacitású szélerőműpark létesül.
- A projektbe bevont helyrajzi számok: 0456/9, 0197/2, 471/4, 0399/4, 0406/12, 0410/14, 0412/9, 0414/8, 0416/9, 0416/18, 0226/46, 0163/2
- A beruházáshoz szükséges a HÉSZ módosítása.
- A módosítással kapcsolatos költségeket Fejlesztő nevében eljáró Corex Projektfejlesztési Kft. viseli.
- Az önkormányzat a településrendezési szerződésben településrendezési eszközök módosítására vállal kötelezettséget, amelyet külső szakmai partner (a REGIOPLAN Környezet- és Településtervező Kft.) bevonásával teljesít.
- A vállalási határidő: 2026.szeptember 30.

A Rendelet 4. § (1)–(2) bekezdései alapján a TRSZ alkalmazásának indokoltságáról a képviselő-testület dönt. A rendelet külön nevesíti azon eseteket, amikor a TRSZ alkalmazása indokolt.

A rendelet 4. § (4) bekezdése értelmében a képviselő-testület döntését az Önkormányzat Főépítésznének nyilatkozata ismeretében hozza meg, amely biztosítja a szakmai megalapozottságot és a településrendezési szempontok érvényesülését. A tárgyi ügyre vonatkozó főépítész nyilatkozat, jelen előterjesztés 2. számú melléklete. A Főépítész a tárgyban TRSZ megkötését indokoltnak tartja.

A Rendelet 5. §-a alapján a képviselő-testület határozattal hagyja jóvá a TRSZ alapelemeit. A szerződés aláírására a testületi döntést követő 30 napon belül kerülhet sor.

A HÉSZ módosításával kapcsolatban érvényesíthető költség meghatározásának módját a Rendelet 7.§-a rögzíti. A díjképzés a tervezői díjra és az attól való százalékos eltérésre épül. Utóbbi a rendeletben rögzített határok között alkalmazható.

A Tervezői ajánlattal, mint számítási alappal számolva az előterjesztés 8.686.800-Ft díj megállapítására tesz javaslatot.

A díj megfizetésének idejét - szerződéskötéssel egyidejű díjfizetés - a Rendelet 7.§ (4) bekezdés határozza meg, attól eltérni nem lehet.

A fentiek alapján a megkötendő településrendezési szerződés fő paramétereiként az alábbi elemek rögzítését javasoljuk:

- Szerződéses partner: Corex Projektfejlesztési Kft. (székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 94/B, adószám: 26111375-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 302493)
- A településrendezési szerződés tárgya: 0456/9, 0197/2, 471/4, 0399/4, 0406/12, 0410/14, 0412/9, 0414/8, 0416/9, 0416/18, 0226/46, 0163/2 helyrajzi számokon létesítendő szélerőműpark megvalósításához biztosítandó szabályozási környezet megteremtéséhez szükséges HÉSZ módosítási eljárás lefolytatása.



- Az önkormányzat vállalása, a REGIOPLAN Környezet- és Településtervező Kft-vel történő szerződéskötés a Kft. által adott ajánlatban szereplő szakmai tartalomra, továbbá a HÉSZ módosításához szükséges eljárás lefolytatása.
- Az eljárás lefolytatására vállalt határidő: 2026. szeptember 30.
- Corex Projektfejlesztési Kft. által fizetendő díj: 8.686.800-Ft

Kérem előterjesztésem támogatását.

Csorna, 2026. március 17.

dr. Bónáné dr. Németh Katalin
polgármester

Döntési javaslat:

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2026. (III.19.) számú határozata, az Önkormányzat és a Corex Projektfejlesztési Kft. között kötendő településrendezési szerződés fő tartalmi elemeiről

Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Csorna Város közigazgatási területén létesítendő szélerőműpark kialakításához szükséges HÉSZ módosítási eljárás lefolytatásához településrendezési szerződés megkötését tartja indokoltnak. A szerződés főbb elemeit az alábbiak szerint rögzíti:

- Szerződéses partner: Corex Projektfejlesztési Kft. (székhely: 1021 Budapest, Hűvösvölgyi út 94/B, adószám: 26111375-2-41, cégjegyzékszám: 01 09 302493)
- A szerződés tárgya: Szélerőműpark létesítéséhez szükséges 12 helyrajzi számot érintő HÉSZ módosítási eljárás lefolytatása. Az érintett külterületi helyrajzi számok. 0456/9, 0197/2, 0471/4, 0399/4, 0406/12, 0410/14, 0412/9, 0414/8, 0416/9, 0416/18, 0226/46, 0163/2 .
- Az eljárás lefolytatásáért fizetendő díj összege: 8.686.800-Ft.
- Az önkormányzat vállalása, a REGIOPLAN Környezet- és Településtervező Kft-vel történő szerződéskötés a Kft. által adott ajánlatban szereplő szakmai tartalomra, továbbá a HÉSZ módosításához szükséges eljárás lefolytatása
- Vállalási határidő: 2026. szeptember 30.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, a településrendezési szerződés elkészítésére, egyúttal felhatalmazza a polgármestert, a fenti rendelkezéseket magába foglaló településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: dr. Földesi Tamás jegyző, a szerződés elkészítése tárgyában
dr. Bónáné dr. Németh Katalin polgármester, a szerződés megkötése tárgyában

Határidő: 2026. március 19.



1.sz melléklet

Sz.G.R. Szélerőmű Park Kft.

Csorna – HÉSZ Módosítás iránti kérelem

KÉRELEM

Cégünk, az **Sz.G.R. Szélerőmű Park Korlátolt Felelősségű Társaság** fő tevékenysége szélenergián alapuló kiserőművek fejlesztése Magyarországon. Jelenlegi fejlesztéseink a Kisalföld és az Alföld Duna-Tisza közti homokhátság szelesebb régióit érintik. Két területen, több egységben összesen cca. 250 MW teljesítményű szélerőműparkot tervezünk megvalósítani.

Alulírott, **Kiss-Gál Gergely** mint az Sz.G.R. Szélerőmű Park Kft. (1061 Budapest, Paulay Ede utca 52. , cégjegyzékszám: 01 09 430952, adószám: 32565649-2-42) ügyvezetője és a Terravis Zrt. mint anyavállalat vezérigazgatója önálló cégjegyzésre jogosult képviselőjeként a Társaság nevében az alábbi kérelmet terjesztem Csorna Város Önkormányzat Képviselő-testülete elé.

Társaságunk **szélerőművet kíván létesíteni Csorna területén** az alábbi hrsz-on nyilvántartott ingatlanokon: **0456/9, 0197/2, 471/4, 0399/4, 0406/12, 0410/14, 0412/9, 0414/8, 0416/9, 0416/18, 0226/46, 0163/2** lásd a mellékelt Konceptióterven.

A fejlesztés szempontjából prioritást élveznek a teljes egészében önkormányzati tulajdonban lévő területek. További kijelölt területek tartalékkerületek, melyek akkor kerülnek a projektbe beemelésre, ha a fő helyszínek valamilyen jogszabályi, természetvédelmi vagy műszaki okból elvetésre kerülnek.

A Megyei Területrendezési Terv (MTRT) alapján nem áll fenn olyan tényező, amely akadályozná a tervezett beruházást, azaz a hivatkozott területek nem érintettek a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, nem tartoznak az ökológiai hálózat magterületének, valamint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetéhez sem. Az ingatlanok nem tartoznak továbbá a védett természeti területek közé sem, azaz nem esnek Natura 2000, nemzeti park, tájvédelmi körzet, természetvédelmi területbe. Ezt figyelembe véve és az élővilág megóvása érdekében választottuk a fent megjelölt területeket, így nem befolyásolva a helyi ökoszisztéma békés működését.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a Helyi Építési Szabályzat vonatkozó részeinek módosítását, illetve – ha szükséges – a Megyei Területrendezési Tervbe való illesztést, melyek lehetővé teszik Társaságunk számára a szélerőmű létesítését.

Cégünk az Sz.G.R. Szélerőmű Park Kft. a fejlesztési feladatok elvégzésére alvállalkozóként bevonja a Corex Projektfejlesztési Kft.-t mint partnercéget. Jelen kérelemmel együtt nyilatkozom, hogy Társaságunk a partnercégen keresztül viseli teljeskörűen a módosítás során felmerülő költségeket.

Köszönettel!

Kiss-Gál Gergely
ügyvezető/vezérigazgató
gkiss@terravis.hu
+36 70 313 4278

postacím: 1021 Budapest, Napraforgó utca 7.



2. sz. melléklet

Ügyiratszám: HIV/1074-8/2026.
Ügyintéző: Berczeli G.

Tárgy: Nyilatkozat településrendezési szerződés megkötésnek
szükségességéről
(Szélerőműpark létesítése)

Főépítési nyilatkozat

Csorna Város Önkormányzatának Képviselő-testülete részére

Csorna

Szent István tér 22.

9300

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Csorna Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településrendezési szerződések megkötésének szabályairól szóló 23/2025. (XII. 12.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban R.) 4. § 4 bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot adom:

A R. rendelkezései alapján a tárgyi ügyben **településrendezési szerződés megkötése szükséges.**

II.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban. Méptv.) 92. § (2) bekezdése alapján „a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.”

A tervezett szélerőműpark létesítésével összefüggésben a településrendezési eszközök módosításának előkészítése során a beruházó koncepciótervet nyújtott be.

Megállapítottam, hogy a benyújtott koncepcióterv a tervezett beruházás elhelyezésének műszaki, településszerkezeti, területfelhasználási és környezeti összefüggéseit megfelelő részletességgel bemutatja, és tartalma alkalmas a fejlesztés településfejlesztési szempontú vizsgálatára.

A koncepcióterv részletessége és tartalma alapján megállapítható, hogy az a telepítési tanulmánytervvel szemben támasztott követelményeknek megfelel, és a képviselő-testületi döntés meghozatalához szükséges valamennyi lényeges információt tartalmazza.

Fentiekre tekintettel a telepítési tanulmányterv külön elkészítését nem tartom indokoltnak, és a benyújtott koncepciótervet telepítési tanulmánytervként elfogadom, valamint azt a településrendezési eszközök módosításának előkészítése, illetve a településrendezési szerződés megkötése során alkalmazhatónak tartom.

Csorna, 2026. március 18.

dr. Szabó Péter
Csorna Város Főépítésze