

**REGIOPLAN**

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.

9022 GYÖR, ÚJKAPU U. 13.

TEL/FAX.: 96/529-751, 311-304

e-mail: regioplan@regioplan.hu

# **HEGYESHALOM-BEZENYE**

## **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS**

### **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

### **MÓDOSÍTÁS**

**PARTNERSÉGI EGYEZTETÉST MEGELŐZŐ TÁJÉKOZTATÁS ÉS ADATKÉRÉS**

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (5)



Munkaszám: Rp.I.116-38

## HEGYESHALOM-BEZENYE

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉST MEGELŐZŐ TÁJÉKOZTATÁS ÉS ADATKÉRÉS

#### *Felelős tervezők:*

**Kalmár Ágnes**

településtervező

városépítési és városgazdálkodási

szakmérnök

Településrendezés

.....  
Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

**Szeredi Gábor**

településmérnök

közigazgató regionális fejlesztő

Településrendezés

**Pekkerné Szabó Piroska**

okl. táj- és kertépítész

okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök

táj- és kertépítész vezető tervező

vezető településtervező

Településrendezés

Tájrendezés, környezetalakítás

.....  
Tervezői névjegyzék szám.: TK 08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1 08-0073

**Ferenczi Huba**

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

.....  
Tervezői névjegyzék szám.: TE-T-08-0253

TV-T-08-0253

TH-T-08-0253

**Réder Tibor**

okl. építőmérnök

okl. közlekedésszervező

szakmérnök

Közlekedési szakág

.....  
Tervezői névjegyzék szám.: Tko 08-0133

#### *Ügyvezető igazgató*

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2020. április

*Felelős tervezőink a Győr-Ménfőcsanak Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai*

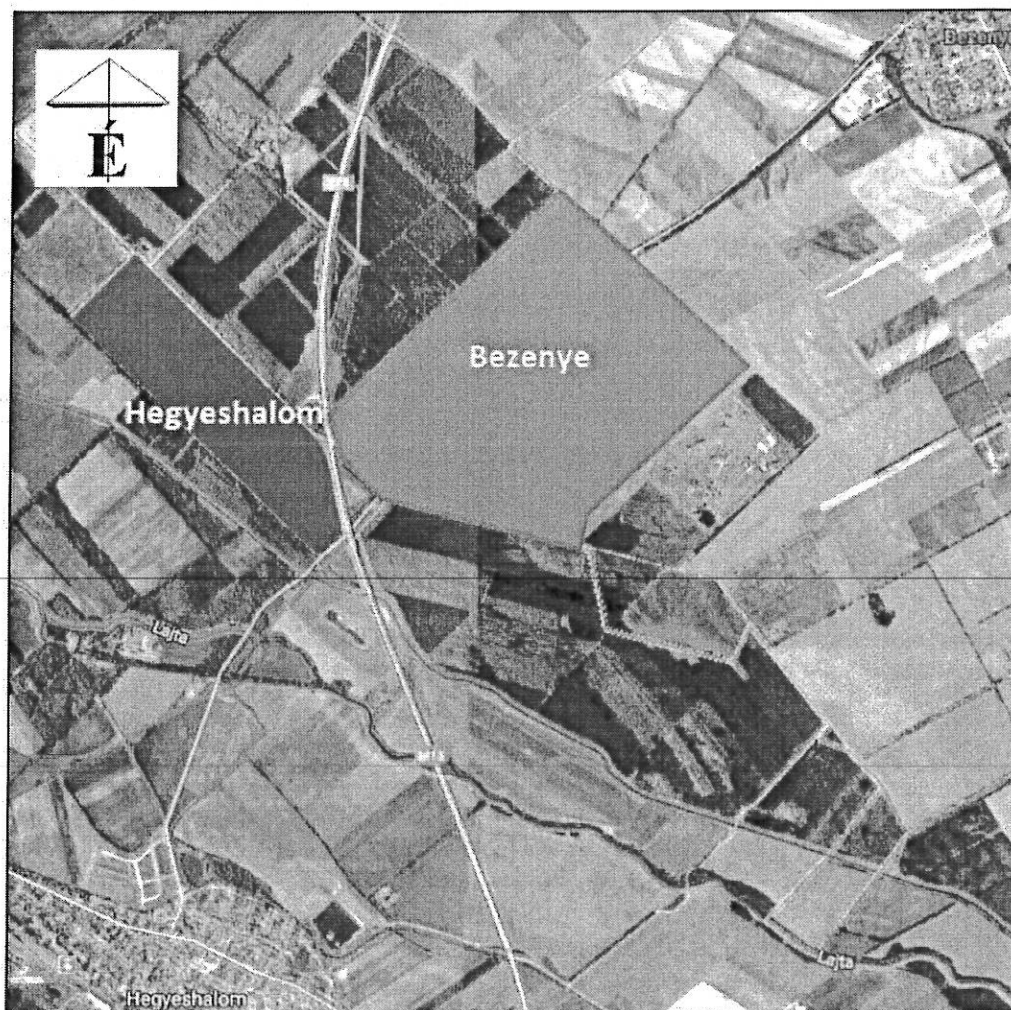
## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. Megbízási előzmények

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete, valamint Bezenye Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntést hozott arról, hogy az egykori játék- és szabadidő központ területére vonatkozóan településrendezési terveiket módosítják.

A módosítás célja, hogy mezőgazdasági termelő, feldolgozó és forgalmazó integrált központ beruházás kialakítására legyen lehetőség. A változtatás Bezenye község közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 1301/1, 1301/5, 1301/6, 1113/2, 1113/3, 1113/4, 1113/5, 1162/1, 1162/2, 1163/1, 1163/2, 1101, 1111, 1112, 1141, 1142, 1144, 1145, 1161, 1164, 1165, 1166 és 1329 helyrajzi számú ingatlanokat, valamint a Hegyeshalom közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 2601/1, 2601/2, 2602, 2603/3, 2603/4, 2603/5 és külterület 0375/4 helyrajzi számú ingatlanokat érinti.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósításának helyszínét az alábbi ortofotó mutatja be:



*forrás: beruházói adatszolgáltatás*

Az előzetes egyeztetések alapján a termelő egységek Bezenye község területére tervezettek, míg a kiszolgáló, szolgáltató és ellátó egységek, valamint a tervezett, mintegy 1000-1200 lakás elhelyezésére szolgáló építmények Hegyeshalom területén fognak elhelyezésre kerülni.

A módosítás oka, hogy a hatályos tervek nem teszik lehetővé a célként megjelölt beruházást. A fejlesztést a Kormány 254/2019. (X.28.) Kormányrendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította. A kiemelt státusz, a fejlesztés országos jelentősége a média számos felületén megjelent és hangsúlyozásra került.

A módosítás elvégzésére a Regioplan Kft-t kapott megbízást.

## 1.2. Tervi előzmények

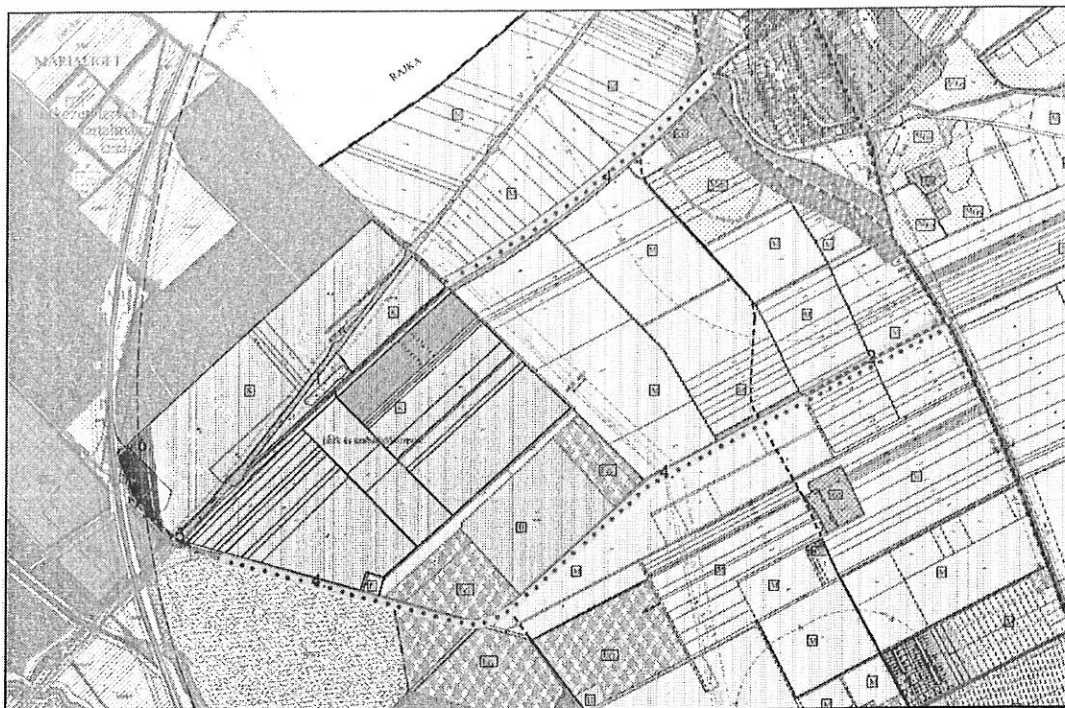
Mindkét településen a fejlesztési terület döntően belterületet, művelésből kivett területet érint. A magasabb szintű tervek települési térségként tartalmazzák, így térségi korlátozás nem érinti, vonalas elemek nem akadályozzák a fejlesztést.

A hatályos tervek már beépítésre szánt területként tartalmazzák a fejlesztési területet, két kisebb erdősávotól eltekintve. Így jelen módosítás – tekintettel arra, hogy a tervezettek szerint az erdőterület megmarad -, **nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével!** Kiemelendő, hogy a területek egykor ipari parki felhasználása volt tervezett, majd a ma is hatályos tervek egy szintén nagyléptékű, határokon átívelő fejlesztésre adtak alapot, készültek fel arra és ennek megfelelően tartalmazznak rendelkezéseket.



*kivonat Hegyeshalom nagyközség hatályos területfelhasználási helyszínrajzából*





*kivonat Bezenye község hatályos területfelhasználási helyszínrajzából*

### 1.3. A tervezési eljárás folyamata

A beruházást a Kormány 254/2019. (X.28.) Kormányrendeletével nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította annak érdekében, hogy a beruházás alapját képező településrendezési tervek mielőbb rendelkezésre álljanak.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírása lehetőséget ad arra, hogy az eljárás úgynevezett tárgyalásos eljárással kerüljön lefolytatásra. Ezzel a lehetőséggel mind a beruházó, mind az érintett önkormányzatok élni kívánnak.

A tárgyalásos eljárás jellemzője, hogy a településrendezési eszköz tervezetének partnerekkel történő véleményezését követően a terv a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet állami főépítéséhez kerül benyújtásra, aki egyeztető tárgyalást hív össze. A tárgyalásról jegyzőkönyv készül, ezt követően az állami főépítész megküldi záró véleményét a terv jóváhagyásához.

A vonatkozó jogszabály emellett az alábbiakat rögzíti:

„42.§ (5) Ha a településrendezési eszköz készítéséhez vagy módosításához adatok beszerzése szükséges, a polgármester vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásért felelős szerv – az (1) bekezdés szerinti véleményeztetést megelőzően – az érintett államigazgatási szervtől az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kér elektronikus úton. Az államigazgatási szerv az adatszolgáltatási kötelezettségét elektronikus úton 5 napon belül teljesíti.”

Annak érdekében tehát, hogy a végső szakmai véleményezésre benyújtott dokumentáció már a véleményező szervek és szomszédos, valamint területi önkormányzatok állásfoglalásainak és adatszolgáltatásuknak a beépítésével készüljön el, - fejlesztési szándékaikat ne akadályozza, azokkal ne legyen ellentétes - az érintett önkormányzatok a beruházókkal egyetértésben jelen dokumentáció összeállítását és ez alapján minden véleményező szerv megkeresését kérték.

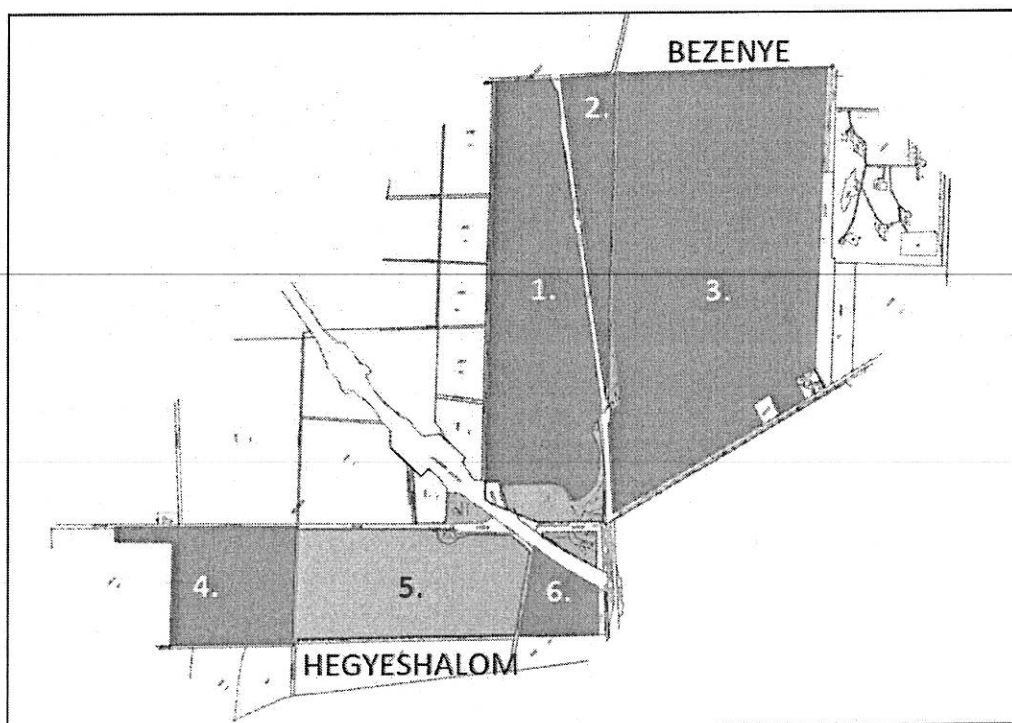
#### 1.4. A tervezett fejlesztés bemutatása

A fejlesztés két település, Hegyeshalom nagyközség, valamint Bezenye község területét érinti, ebben a sorrendben egyenként mintegy 87, valamint 247 ha, összesen 334 ha nagyságban.

A területet az M15 jelű Levél-Rajka autópálya, az 1501. jelű Hegyeshalom-Bezenye országos mellékút, összekötőút, valamint az 1. számú Budapest-Hegyeshalom-Rajka vasúti fővonal metszi át.

A beruházó által készített tervek szerint a termelő egységek nagyjából Bezenye község területére tervezettek (a következő ábrán 1-3. számmal jelölve.). A tervezett területfelhasználás: gazdasági. A tervezett beépítettség 60%.

Hegyeshalom területén a tervek szerint a kiszolgáló, szolgáltató, ellátó és további gazdasági egységek, valamint a tervezett, mintegy 1000-1200 lakás elhelyezésére szolgáló építmények fognak elhelyezésre kerülni (a következő ábrán 4-6. számmal jelölve.). A tervezett területfelhasználás nyugatról kelet felé haladva: gazdasági, intézményi/lakó, gazdasági. A tervezett beépítettség gazdasági területen 60%, intézményi/lakó területen 50%, ami megfelel a jogszabályban rögzített értékhatárnak, vagyis a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt értéknek.



forrás: beruházói adatszolgáltatás

---

### 1.5. Összefoglaló

A fejlesztési terület az 1.2. Tervi előzmények fejezetben bemutatott hatályos tervek által már beépítésre szánt területhez illeszkedve került kijelölésre. A magyar kormány által nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított beruházás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásának megfelelően a beruházás alapját képező településrendezési tervek, úgynevezett tárgyalásos eljárással kerülnek jóváhagyásra.





Helyi önkormányzatok  
Helyi önkormányzatok

4

REGIOPLAN

1:1000

2023.01.01

1:1000

2023.01.01

1. Általános

2. Földközvet

3. Földközvet

4. Földközvet

5. Földközvet

6. Földközvet

7. Földközvet

8. Földközvet

9. Földközvet

10. Földközvet

11. Földközvet

12. Földközvet

13. Földközvet

14. Földközvet

15. Földközvet

16. Földközvet

17. Földközvet

18. Földközvet

19. Földközvet

20. Földközvet

21. Földközvet

22. Földközvet

23. Földközvet

24. Földközvet

25. Földközvet

26. Földközvet

27. Földközvet

28. Földközvet

29. Földközvet

30. Földközvet

31. Földközvet

32. Földközvet

33. Földközvet

34. Földközvet

35. Földközvet

36. Földközvet

37. Földközvet

38. Földközvet

39. Földközvet

40. Földközvet

41. Földközvet

42. Földközvet

43. Földközvet

44. Földközvet

45. Földközvet

46. Földközvet

47. Földközvet

48. Földközvet

49. Földközvet

50. Földközvet

51. Földközvet

52. Földközvet

53. Földközvet

54. Földközvet

55. Földközvet

56. Földközvet

57. Földközvet

58. Földközvet

59. Földközvet

60. Földközvet

61. Földközvet

62. Földközvet

63. Földközvet

64. Földközvet

65. Földközvet

66. Földközvet

67. Földközvet

68. Földközvet

69. Földközvet

70. Földközvet

71. Földközvet

72. Földközvet

73. Földközvet

74. Földközvet

75. Földközvet

76. Földközvet

77. Földközvet

78. Földközvet

79. Földközvet

80. Földközvet

81. Földközvet

82. Földközvet

83. Földközvet

84. Földközvet

85. Földközvet

86. Földközvet

87. Földközvet

88. Földközvet

89. Földközvet

90. Földközvet

91. Földközvet

92. Földközvet

93. Földközvet

94. Földközvet

95. Földközvet

96. Földközvet

97. Földközvet

98. Földközvet

99. Földközvet

100. Földközvet