

## HB-BER Projekt - Korlátolt Felelősségű Társaság -

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Schimicsek Tibor, mint a HB-BER Kft. (H-1075 Budapest Síp utca 13. Adószám: 32498051-2-42) ügyvezetője, azzal a kéréssel fordulok Önhöz, illetve Hegyeshalom Nagyközség Képviselő Testületéhez, hogy az általam képviselt gazdasági társaság tulajdonában álló, HRSZ 2601/1-es számon nyilvántartott, "VT" besorolású (16m építménymagasság) ingatlan helyi építési szabályozását - helyileg kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást követően - az alábbiakban részletezett tartalommal módosítani szíveskedjenek!

Természetesen társaságunk három oldalú megállapodás alapján viseli a módosítás valamennyi költségét.

Az érintett terület jelenleg nemzetgazdaságilag kiemelt terület, ugyanakkor Hegyeshalom-Bezenye települések közös szabályozásban a korábbi tervezett beruházás speciális igényei alapján nem egységes a szabályozása.

A szabályozási terv módosításával a célunk, egy olyan, intenzíven beépíthető, széles körű hasznosíthatóságot biztosító fejlesztési terület létrehozása, amely akár logisztikai, akár ipari termelő nagyberuházás helyszíne lehet a közeljövőben.

Szabályozási javaslatunk:

- Megnevezés: általános gazdasági terület (környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló ipari tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Továbbá nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület, a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre. A területen irodaház, inkubátorház, munkásszálló, szálloda, óvoda, iskola elhelyezhető).

- Beépíthetőség: 70%

- Építmény magasság: 18 m (a telek legfeljebb 10% technológiai építmény magasság korlátozás nélkül elhelyezhető)

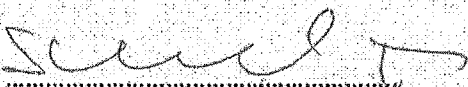
- Színterületi mutató: nincs szabályozva

- Szintek száma: nincs szabályozva

- Legkisebb telek nagyság: 3000 m

Amennyiben kérelmünket támogathatónak tartják, úgy személyes egyeztetés során javasoljuk a részletek pontosítását.

Budapest, 2024. dec 18.



Schimicsek Tibor  
Ügyvezető  
HB-BER Projekt Kft

Cím: H-1075 Budapest Síp utca 13.  
Telefon: +36 1 322 5456 e-mail: snelli@aranypont.me

## 1. melléklet

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő Testületének .....  
határozatához

Tartalom meghatározás Hegyeshalom Nagyközség településrendezési terveinek  
módosításához

Rp.I.116-46 munkaszámú eljárás

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi elemeinek meghatározása

## Főépítész feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

Fejlesztők Hegyeshalom M15 jelű gyorsforgalmi út mentén elhelyezkedő, mezőgazdasági termelő, feldolgozó és forgalmazó integrált központ beruházás céljából nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásként nyilvántartott gazdasági területein intenzíven beépíthető, logisztikai, vagy ipari termelő nagyberuházást kívánnak létrehozni.

A fejlesztési tervek alapján:

- a településközpont vegyes terület általános gazdasági területbe sorolása,
- az építménymagasságnak a gazdasági általános területre vonatkozó 16 méter helyett 18 m-ben történő rögzítése szükséges.

A tervezett fejlesztés a településszerkezeti terv módosítása mellett a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását is igényli.

A módosítás célja előzőek értelmében Hegyeshalom nagyközség településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának a 2601/1 hrsz.-ú telkére kiterjedő módosítása annak érdekében, hogy a területen intenzíven beépíthető, logisztikai, vagy ipari termelő nagyberuházást lehessen létrehozni.

A fejlesztéssel érintett területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása mellett a tervezés egyértelműen lefolytatható a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárással**.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

## A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elkészítendő.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható.

1.3.	Területrendezési követelmények	Elkészítendő.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elkészítendő.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elkészítendő.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településüzemeltetés	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő.
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elkészítendő.
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elkészítendő.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elkészítendő.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő.
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő.
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
<b>2. HELYZETELEMLŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elkészítendő.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	Elkészítendő.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elkészítendő.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.


### Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő.
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő.
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elkészítendő.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elkészítendő.
3.6.	Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elkészítendő.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható.
3.10.	Környezeti értékelés	Elkészítendő.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket. A biológiai aktivitásérték számítása elhagyható, mert nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

Győr, 2025. január 9.



Szabó Lilla  
önkormányzati főépítész

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

**Készült:** Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének ..... megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből.

A képviselő-testület tagjai egyhangúlag, ...igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozzák:

### **.../....) önkormányzati határozat**

Hegyeshalom Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy beruházói kérésre módosíttatja településrendezési tervét egyszerűsített eljárásban, a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai alapján, emellett kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a fejlesztéssel érintett következőkben részletezett területeket.

A módosítás célja Hegyeshalom nagyközség településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának a 2601/1 hrsz.-ú telek területére kiterjedő módosítása annak érdekében, hogy a területen intenzíven beépíthető, logisztikai, vagy ipari termelő nagyberuházást lehessen létrehozni.

A változtatás tervezett módja az érintett terület hatályos terv szerinti településközpont vegyes területből gazdasági általános területbe sorolása, valamint az építménymagasságnak 16 méter helyett 18 m-ben történő rögzítése az általános gazdasági területre.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A tervezés mielőbbi megvalósítása miatt az érintett, 2601/1 hrsz.-ú telek területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

A terv készítéséhez szükséges főépítési feljegyzést, mely jelen határozat 1. mellékletét képezi, elfogadja.

Megbízta a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft-t, hogy a határozatnak és a kérelemnek megfelelően a rendezési terv módosításához szükséges településrendezési tervet és szükség szerint a környezeti értékelést készítse el.

Felkéri a tisztségviselőket, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg a szerződéskötés érdekében.