



CSORNA VÁROS
Önkormányzata

Győr-Moson-Sopron Vármegye
H-9300 Csorna, Szent István tér 22.

Csorna

3819. 3822. hrsz

fejlesztési területek

ipar
logisztika
szolgáltatás

Tájékoztató anyag ...sz liciteljáráshoz



CSORNA
HIT • BÜSZKESÉG • FEJLŐDÉS

Csorna Keleti iparterület

I. Csorna – a Rábaköz szíve - az élhető ütemben fejlődő kisváros

Csorna Győr-Moson-Sopron vármegyében, a Rábaköz szívében elhelyezkedő 10.000 lakosú város. Megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatai a város határában húzódó M85, M86 gyorsforgalmi utak, valamint a településen áthaladó Győr–Sopron és a Szombathely–Pápa vasútvonal miatt kiemelkedően jók.

A város fejlett közszolgáltatásokkal, széles spektrumú közoktatási intézményhálózattal, kormányhivatallal, járásbírószággal, kórházzal rendelkezik.

Fejlődése folyamatos és kiegyensúlyozott. Népességi mutatói stabilak, gazdaság szerkezete megfelelően rétegzett, számos ágazat szereplői megtalálhatók a településen. A térséget jellemző gazdasági migráció hatásai nincsenek jelen, így nyugodt, belső konfliktusokkal nem terhelt, élhető középvárosként jellemezhető.

A településvezetés a fenntartható növekedés híve. A kialakított ipari területek tekintetében elsődlegesen magasabb hozzáadott érték teremtésére képes vállalkozások betelepülését támogatja, melyek lehetőség szerint közép- és hosszú távon meghatározó részeivé válhatnak a település életének. A vállalkozásokra az önkormányzat partnerként tekint, amit a helyi adópolitikával is kifejezésre juttat – iparűzési adón kívül egyéb a vállalkozókat terhelő közterhek a településen nincsenek.

Mindezek Csornát vonzó célponttá tehetik a termelő és logisztikai beruházások számára.

II. A keleti ipari terület - általános leírás

2

Elhelyezkedés



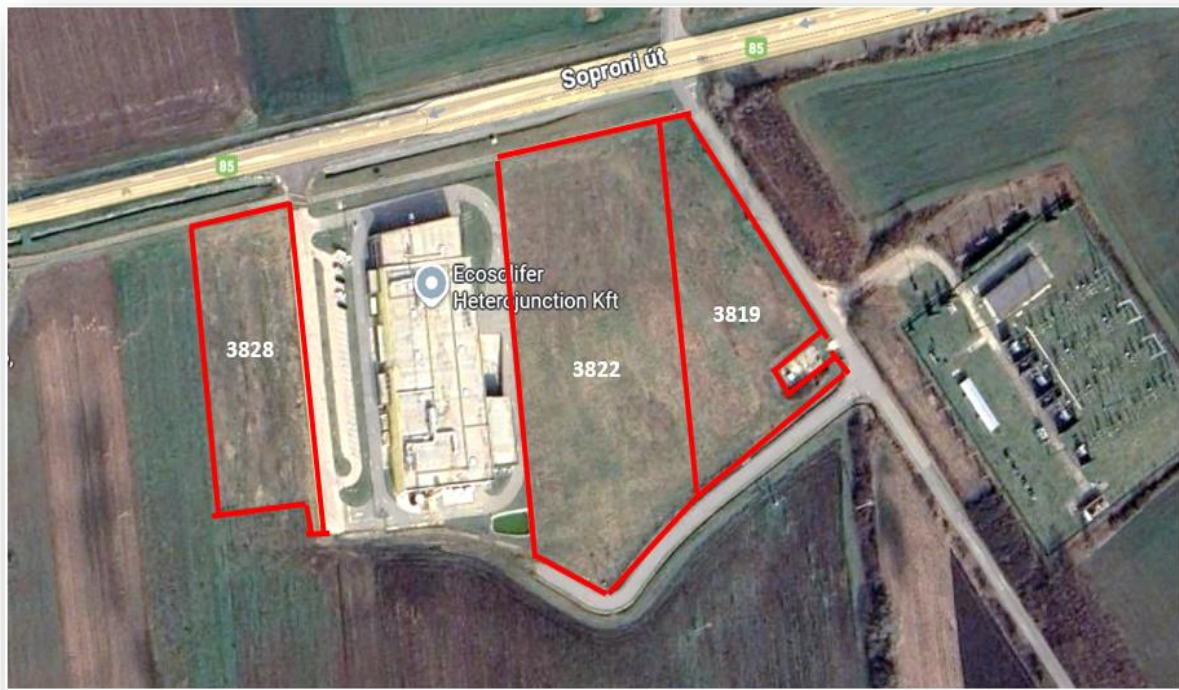
Megközelíthetőség – logisztikai kapcsolatok

Kapcsolatok	Elérési cél	Céltól mért távolság (elérési útvonal)
Településközpont		
	Csorna	2 km (85.sz főút)
Nagyvárosok		
	Budapest	140 km (M85, M1)
	Győr	31 (M85)
Autópálya kapcsolatok		
	M1 autópálya	24 km (M85-ön keresztül)
	M86 autópálya	1 km
	M85 autópálya	1 km
Főút kapcsolatok		
	85. sz. főút	Az ipari park mellett közvetlenül
Határátkelők		
	Osztrák határ	45 km
	Szlovák határ	35 km
Repterek		
	Budapest Liszt Ferenc Airport	145 km (M85, M1, M0)
	Pozsony	75 km
	Bécs	115 km
	Pér	40 km
Kikötő		
	Gönyű	47 km
Vasútállomás		
	Csorna	3 km (GYESEV üzemeltette villamos pálya)
	Iparvágány a parkban	nincs
Buszmegálló		
	Csorna	800 m

Általános jellemzők

A keleti ipari terület Csorna város keleti részén található a Keszeg-ér és az M85-M86 közös szakaszának Csornát elkerülő szakasza között.

Az iparterület kialakítása 2003-ben vette kezdetét. Első lépésben a helyi építési szabályozás rögzítette az ipari területet mintegy 30 ha terület nagyságban, majd egy uniós pályázat segítségével ebből 5,1 ha területen ipari parki infrastruktúrája lett kialakítva 2021-re. A fejlesztés eredményeként négy közművesített ingatlan jött létre, ezek: 3828, 3824, 3822, 3829.



A létrejött négy ingatlan egyikén (3824) magánberuházásként gyárcsarnok létesült, míg a további három önkormányzati terület - amelyek még beépítetlenek - értékesítése folyamatban van.



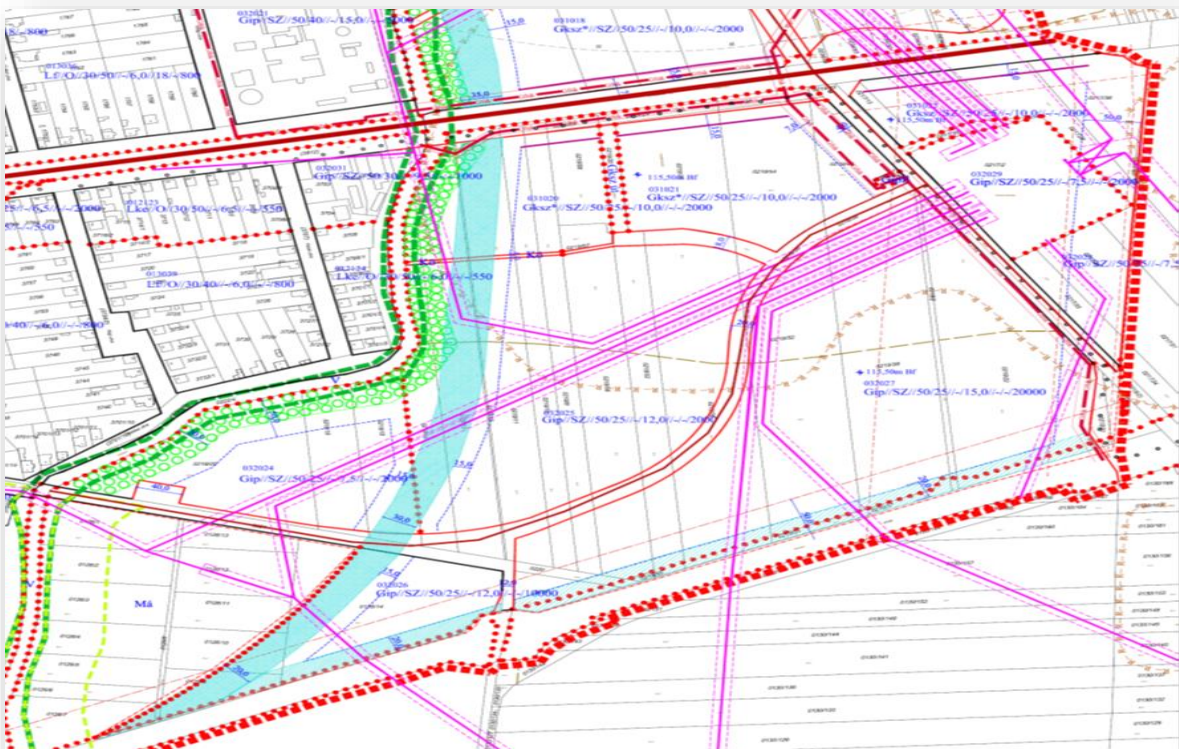
Az ipari terület egy része régészeti lelőhelyen található.

A közműcsatlakozások közül a víz, a szennyvíz közvetlenül rendelkezésre áll, az elektromos áramhálózat kiépítése folyamatban van. Teljesítménykorláttal a terület mellett elhelyezkedő trafóállomás miatt, nem kell számolni.

Az ingatlanok közvetlen megközelítése közúton és kerékpárúton is biztosított. A közvilágítás, illetve a csapadékvíz elvezető árokrendszer is kiépítésre került.

A 3824 hrsz.-ú ingatlanon lévő épület korábban – rövid ideig - napelemgyárként működött. A gyár épülete néhány évvel ezelőtt épült. A terület, a gyárépülettel együtt jelenleg értékesítés alatt áll.

III. A 3819 hrsz terület bemutatása



Csorna. belterület 3819 hrsz.-ú ingatlan

Területnagyság	6390 m2
Bővíthetőség	nyugati irányban 3822 hrsz megvásárlásával
Minimálisan vásárolható terület	teljes terület

Geológiai, földrajzi adottságok

Talaj	réti öntéstalaj
Lejtés	3%
Talajvízszint	2m
Növényzet	fűfélék
Földrengésveszély	nincs
Elöntésveszély	nincs
Talajszennyezettség	nincs

Területfelhasználási lehetőségek

Övezeti besorolás	kereskedelmi szolgáltató terület
Beépítési arány	50%
Minimális zöldfelület mutató	25%
Maximális építmény magasság	10 m
Zaj szint előírások	60 DB nappal, 50 DB éjjel
Területhasználatot korlátozó tényezők: (magasfeszültségű vezeték stb.)	az ingatlanon átmenő középnyomású gázvezeték védőtávolsága, ingatlanon átmenő 0,4kv-os földkábel védőtávolsága, ingatlanon átmenő víz szennyvízvezeték védőtávolsága,

7

Infrastruktúra

Terület közútkapcsolata	85-ös sz. főút
Kapcsolódó úthálózat a parkban	Közút: hossz: 195 m szélesség: 6,5 m Gyalogos és kerékpárutak: hossz: 135 m szélesség: 3 m
Ivóvíz	telekhatáron
Szennyvíz	telken belül
Csapadékvíz	telekhatáron
Földgáz	nincs
Villamosenergia	kivitelezés alatt (3*80A) 2026
Tűzvíz	telekhatáron
Közvilágítás	van
Távhő	nincs
Távközlés	nincs

Érintett ingatlanra vonatkozó előírások

A Csorna, külterületi 3819 hrsz.-ú ingatlan, 6391 m² területű, kivett beépítetlen terület művelési ágú. A hatályos HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlap alapján a tárgyi ingatlan a 031021 övezeti sorszámu Gksz*/SZ//50/25//-/10,0/-/-/2000 jelű **Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület** övezeti jelű építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ. alapján a tárgyi övezetben az alábbi épületek építhetők:

- „27. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó, termelő gazdasági tevékenységi célú épületek építhetők.
- (2) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül
- a) igazgatási funkció,
 - b) egészségügyi, szociális funkció,
 - c) oktatási funkció,
 - d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás – figyelemmel a 12. § (1), (2) bekezdéseire és a 13. § (1) bekezdés a) pontjára - kialakítható.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (5) A terület építési övezeteinek sajátos előírásait a részletes övezeti előírások tartalmazzák.”

Egyéb információk

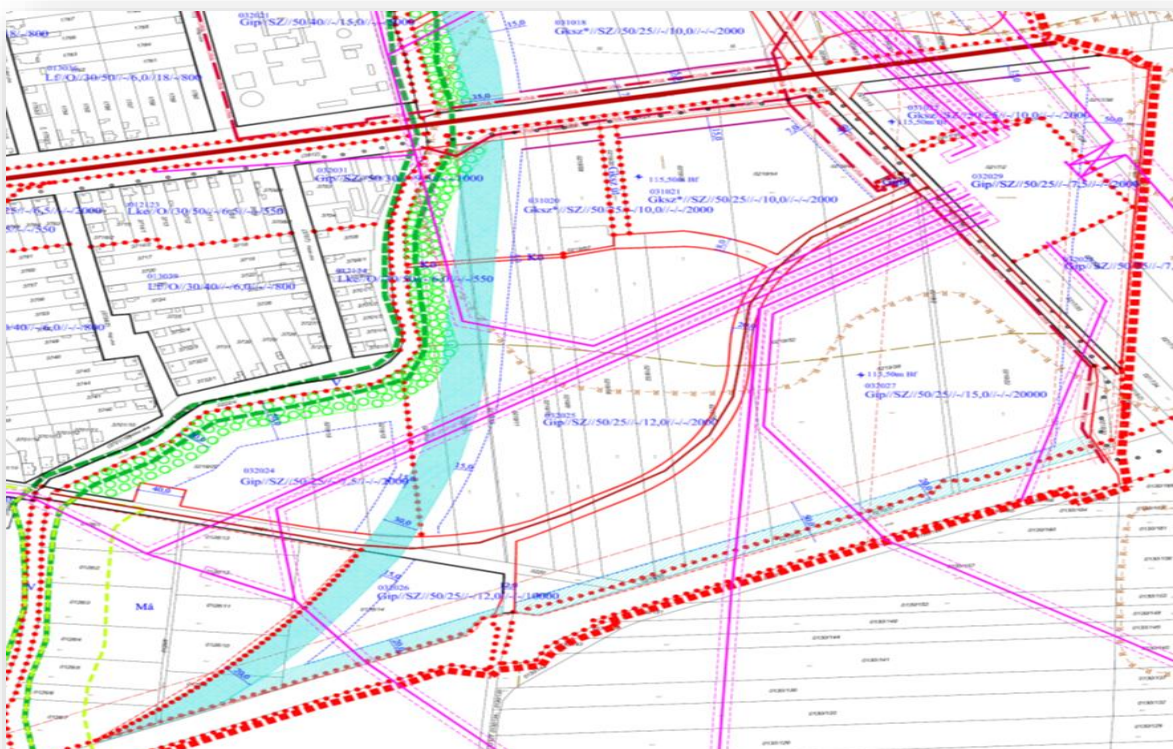
Területfelhasználási korlátok. Az ingatlan dél-keleti sarkában egy gázfogadó állomás található, ami mellett és az abba becsatlakozó középnyomású vezeték nyomvonalán az előírások szerinti védőtávolságai miatt építési korlátozások vannak. Hasonló korlátozásokat jelent a telken áthaladó 0,4 kv-os elektromos földkábel. Hasonló területfelhasználási korlátozást eredményez területen áthaladó víz és szennyvíz vezeték.

A védőterületek parkolók, szabadtéri tárolókapacitások, belső utak, zöldterületek, illetve alépítmény nélküli napenergiatermelő berendezések elhelyezésére alkalmasak.

A régészeti feltárással érintett területrészek esetén a régészeti feltárás milyensége (szakfelügyelet, részleges feltárás, teljes feltárás) – amelyről a hatóság dönt – jelentős mértékben befolyásolja, adott esetben hátráltathatja a területen folytatandó építési munkákat.

A villamos hálózat kiépítése jelenleg folyamatban van. Az igényelt és pénzügyileg rendezett teljesítmény a területre vonatkozóan 3x80A. Kivitelező: EON a kivitelezés határideje 2026. vége. Más EON által regisztrált kivitelező bevonásával a fizikai megvalósítás időszaka lerövidíthető, többletköltségek vállalása mellett. A teljesítményigény növelésének hálózati korlátja nincs.

IV. A 3822 hrsz terület bemutatása



Csorna belterület 3822 hrsz.-ú ingatlan adattáblája

Területnagyság	1 ha 3563 m ²
Bővíthetőség	3819 hrsz megvásárlásával
Minimálisan vásárolható terület	teljes terület

Geológiai, földrajzi adottságok

Talaj	réti öntéstalaj
Lejtés	3%
Talajvízszint	2m
Növényzet	fű
Földrengésveszély	nincs
Elöntésveszély	nincs
Talajszennyezettség	nincs

Területfelhasználási lehetőségek

Övezeti besorolás	kereskedelmi szolgáltató övezet
Beépítési arány	50%
Minimális zöldfelület mutató	25%
Maximális építmény magasság	10 m
Zaj szint előírások	60 DB nappal, 50 DB éjjel
Területhasználatot korlátozó tényezők: (magasfeszültségű vezeték stb.)	középnymomású gázvezeték és vízvezeték érinti a terület főút felőli sarkát.

Infrastruktúra

Terület közútkapcsolata	85 sz. főút
Kapcsolódó úthálózat a parkban	<u>Közút:</u> hossz: 195 m szélesség: 6,5 m <u>Gyalogos és kerékpárutak:</u> hossz: 135 m szélesség: 3 m
Ivóvíz	telekhatáron
Szennyvíz	telekhatáron
Csapadékvíz	telekhatáron
Földgáz	nincs
Villamosenergia	kivitelezés alatt (3*100A) telekhatáron 2026
Tűzivíz	telekhatáron
Közvilágítás	van
Táv hő	nincs
Távközlés	nincs

Érintett ingatlanra vonatkozó helyi előírások

A Csorna, külterületi 3822 hrsz.-ú ingatlan, 1 ha 3563 m² területű, kivett beépítetlen terület művelési ágú. A hatályos HÉSZ. mellékletét képező szabályozási tervlap alapján a tárgyi ingatlan a 031021 övezeti sorszámu Gksz*/SZ//50/25//-/10,0/-/-/2000 jelű **Gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület** övezeti jelű építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ alapján a tárgyi övezetben az alábbi épületek építhetők:

- „27. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó, termelő gazdasági tevékenységi célú épületek építhetők.
(2) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül
a) igazgatási funkció,
b) egészségügyi, szociális funkció,
c) oktatási funkció,
d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás – figyelemmel a 12. § (1), (2) bekezdéseire és a 13. § (1) bekezdés a) pontjára - kialakítható.
(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.
(4) A kereskedelmi, szolgáltató területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
(5) A terület építési övezeteinek sajátos előírásait a részletes övezeti előírások tartalmazzák.”

Egyéb információk

Területfelhasználási korlátot a terület észak-keleti sarkán áthaladó víz és gázvezetékek jelentenek. Ezek a beépíthetőség mértékét nem csökkentik, az épület elhelyezésnél jelentenek minimális korlátozást.

Az érintett ingatlannal szomszédos Csorna, belterületi 3819 hrsz.-ú, 6391 m² területű, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan is Csorna Város Önkormányzatának tulajdonában van. A terület keleti bővítésére felhasználható. A két terület összevonása esetén közel 10.000 m² nagyságú épület elhelyezésére alkalmas terület jönne létre. A két terület együttes értékesítése is lehetséges.

A villamos hálózat kiépítése jelenleg folyamatban van. Az igényelt és kifizetett teljesítmény a területre vonatkozóan 3x100A. Kivitelező: EON a kivitelezés határideje 2026. vége. Más EON által regisztrált kivitelező bevonásával a fizikai megvalósítás időszaka lerövidíthető, igaz többletköltségek vállalása mellett. A teljesítményigény növelésének hálózati korlátja nincs.

A régészeti feltárással érintett területrészek esetén a régészeti feltárás milyensége (szakfelügyelet, részleges feltárás, teljes feltárás) – amelyről a hatóság dönt – jelentős mértékben befolyásolja, adott esetben hátráltathatja a területen folytatandó építési munkákat.

V. Az együttes értékesítés oka, előnyei

A két telek összevonása esetén a 3819 hrsz területet érintő vezetékJogok előidézte, a beépíthetőségi lehetőségeket csökkentő területfelhasználási korlátok szerepe megváltozik. Ezek, az összevonás eredményeként létrejött területen a beépíthetőség mértékét már nem korlátozzák, a HÉSZ szerinti 50%-os beépítési lehetőség maximálisan kihasználható.

A vezetékJogokkal kapcsolatos korlátozás ez esetben csupán az épület elhelyezésénél veendő figyelembe. Összevonás esetén a beépíthető terület nagysága kb. 9947m²

A védőterületre az érintett szolgáltatóktól kapott tájékoztatás alapján parkoló és út építhető, a területen napelemtáblák alépitményi munkát nem igénylő állványzatra elhelyezhetők, a terület szabadtéri tárolásra felhasználható.