

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
5/2025. Kt.

K i v o n a t

A Képviselő-testület 2025. május 22-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Tárgy: Településrendezés

a) A településrendezési tervek módosítására érkezett kérelmek véleményezése

111/2025. (V.22.) Kt. határozat

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a város településrendezési tervének módosítására érkezett kérelmekkel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

III. Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési dokumentáció tartalmával és az egyeztetési eljárás rendjével kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

(1) A Főépítési feljegyzést a Képviselő-testület elfogadja, az a határozat 1. mellékletét képezi.

(2) Az egyes módosításokhoz megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése szükséges a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben előírt érintett tartalommal, a 8. §-ban foglalt kivételek figyelembevételével.

(3) Az egyeztetés során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírása szerinti általános eljárást kell lefolytatni.


(4) A partnerségi egyeztetést a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65.§ előírásai szerint kell lefolytatni. A partnerségi egyeztetésről készült feljegyzést a Képviselő-testület hagyja jóvá.

Felelős: Szabó Miklós polgármester
Határidő: 2025. december 31.

Szabó Miklós s.k.
polgármester

Fehérmé dr. Bodó Mariann s.k.
címzetes főjegyző

Kivonat hitelül:


dr. Kiss Mónika Edina
jegyzőkönyvvezető



1. melléklet a 111/2025. (V.22.) Kt. határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tárgy: Mosonmagyaróvár Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosítása egyéni kérelmek és önkormányzati kezdeményezések alapján.

Címzett: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Készítette: Kitley Tibor városi főépítész

A településrendezési terv módosítása egyeztetési eljárását a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerint kell lefolytatni.

A Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése szerint:

(2) A **településterv**, kézikönyv és településképi rendelet készítését és **módosítását** az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását...

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.

A Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése szerint:

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A Képviselő-testületnek tehát előzetesen döntenie kell a kérelmek tartalmáról, hogy támogatja-e a tervezett változtatásokat. A határozati javaslat nem a tervezett végeredményt tartalmazza, hanem a tervezési feladat és a cél leírását. A főépítész feljegyzés alapján határozatban rögzíteni kell a módosítási eljárás típusát, a partnerségi egyeztetés módját, a kidolgozandó munkarészeket, az egyeztetés technikai módját stb.

A főépítész feljegyzést a Képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, az a határozat mellékletét képezi. Új beépítésre szánt terület kijelöléséről külön határozat meghozatala is szükséges, melyben igazolni kell a jogszabályokban előírt feltételek teljesülését.

Egyeztetési eljárás módjának megválasztása

A településterv módosítás egyeztetési eljárásainak általános szabályait a Korm. rendelet 62-67 §. előírásai tartalmazzák. Alapesetben általános eljárást kell lefolytatni, mely egy előzetes adatszolgáltatás után véleményezési szakaszból, majd záró (állami főépítész vélemény) szakaszból áll. A fent ismertetett tervezett módosítások alapján nem állnak fenn az egyszerűsített eljárás együttes feltételei, melyek a 68. § (1) bb) szerint:

1. a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Két módosítás (1., Logisztikai park, 2. Krisztinamajor) is új beépítésre szánt terület kijelöléssel jár, így mindenképp általános egyeztetési eljárást kell lefolytatni.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítésére vonatkozó megállapítás

A Korm. rendelet 7.§ szerint a módosításokhoz megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése szükséges, mely a véleményezési dokumentáció része lesz.

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.

(2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőket és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

A megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot a Korm. rendelet 1. és 2. melléklete alapján kell kidolgozni minden módosítási ponthoz, a módosítás tárgya szerinti érintett szempontok figyelembevételével. (Fentiek kidolgozása a megbízott településtervezővel közösen készítendő el, ennek személye - és a módosítási csomag végleges tartalma - még nem ismert.)

Partnerségi egyeztetés lefolytatása

A partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 2/2018. (II. 8.) önkormányzati rendelet korábban hatályon kívül helyezésre került, így helyi partnerségi egyeztetést nem kell lefolytatni. A partnerségi egyeztetést a Korm. rendelet 65.§ előírásai alapján folytatjuk le.

65. § (3) A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekintető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.

(4) A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.

*(5) * A partner az észrevételét és javaslatát*

a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,

b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak,

Ez gyakorlatban megegyezik a korábbi, helyi partnerségi egyeztetés módjával, de rövidebb határidőkkel lefolytatható. A partnerségi egyeztetés tényét a hivatal honlapján, plakátokon, a helyi médiában hirdetjük meg, lakossági fórumot tartunk.

Ügyintézés módjára vonatkozó megállapítás

Az egyeztetési eljárást az E-TÉR rendszer használatával kell lefolytatni.

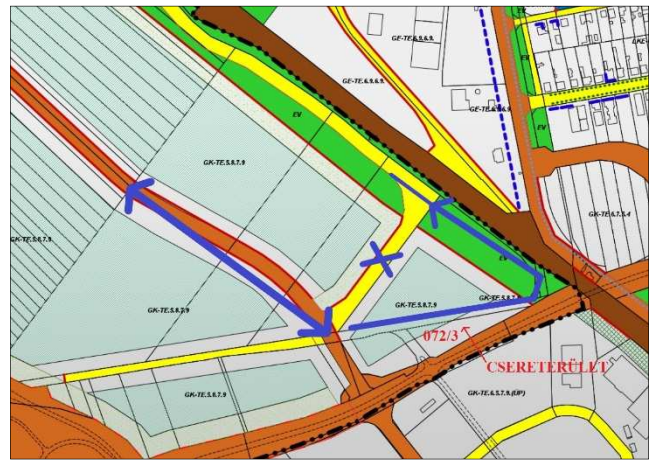
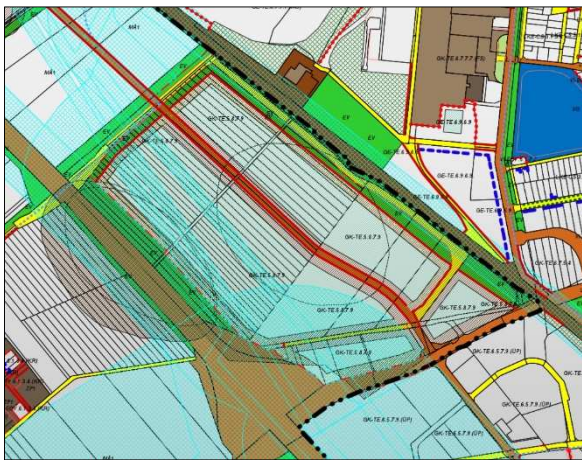
TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. Ipari logisztikai park közlekedési területeinek módosítása

A MILÜP Ipari Parkkal szemben, a 86. számú főút túloldalán található a „Logisztikai Park” névre keresztelt iparterület. A kb. 63 hektár területre még 2004-ben készült szabályozási terv, de azóta sem történt semminemű fejlesztés. A körforgalom elkészülte után indult meg egy kisebb ingatlan hasznosítása.

A terület 86. számú főúthoz közelebbi részén, a 063/9-12 és 072/3 szántók (összesen 20 ha) tulajdonosai kezdeményezték a szabályozási terv módosítását. Ennek lényege, hogy a közlekedési hálózat módosításával minél nagyobb egybefüggő területet lehessen kialakítani.

A módosítás főbb elemei a feltáró gyűjtőút nyomvonalának kiegyenesítése, a 86. számú főúttal párhuzamos tervezett út törlése, helyette új nyomvonal jelölése. Korrigálni kell a további utak nyomvonalát, szélességét, illetve felül kell vizsgálni a jelenlegi építési helyeket, szükséges-e 20-25 m-es előkertek kialakítása.



A módosítás beépítésre szánt terület kijelöléssel is jár. Ennek számos feltétele van, az egyik az erdőterület méretének, a biológiai aktivitásérték fenntartása. Ennek biztosítására a tulajdonos felajánlotta a 86. számú főút melletti 072/3 helyrajzi számú, 4.800 m²-es ingatlant, mely GK gazdasági-kereskedelmi építési övezetből EV védőerdő övezetbe sorolható, azt az önkormányzat részére átadja. Jogszabályi előírás szerint a területnek a szabályozási tervmódosítás elfogadásáig kell önkormányzati tulajdonba kerülni.

Mivel a terület üres, a kérelem tárgya alapján a közlekedési rendszer módosítható, a zöldterületi egyenleg magtartható. Ennek kidolgozásakor figyelembe kell venni a Magyar Állam tulajdonában lévő utakat, melyek megtartandók, illetve a szükséges szélességi méretre kiegészítendő.

A beépítésre szánt terület kijelöléséről a 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (TRT), a 2023. évi C. törvény - a magyar építészetéről (MÉP Tv) és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Korm.rendelet) is rendelkezik. A feltételek mindegyikének teljesülnie kell, ennek igazolásáról külön Kt. határozatot is kell hozni. Ugyanakkor vannak olyan kivételek is, melyeket a jogszabály nevesít, de alkalmazhatósága megítélés kérdése.

A Korm. rendelet erről az alábbiak szerint rendelkezik:

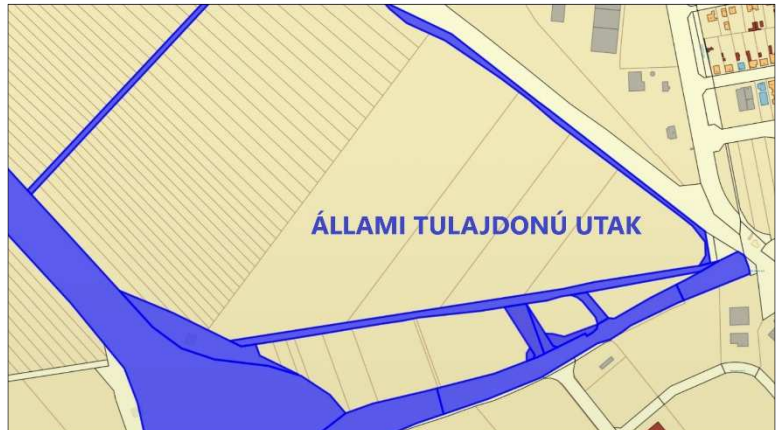
78/D. § (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal,

hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a **közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése** miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A 86. számú főúttal párhuzamos (tervezett) út területe a hatályos településszerkezeti tervben GK területfelhasználásba sorolt, azaz beépítésre szánt terület. Törlése emiatt nem jár beépítésre szánt terület kijelöléssel. A feltáró gyűjtőút nyomvonalának kiegyenesítésével a területe kb. 125 m²-rel csökken, ez a terület kerül beépítésre szánt területbe. Itt elvileg alkalmazható a Korm. rendelet 78.§ (4) b) pontja szerinti előírás. A vasúttal párhuzamos EV védőerdő terület csökkentése viszont mindenképp beépítésre szánt terület kijelöléssel jár, ennek pótlása oldható meg a 072/3 helyrajzi számú, 4800 m²-es ingatlanon. Mivel a megszűnő erdőterület helyett 1,25-ször akkora területet kell kijelölni, kb. 3800 m² területen szűnhet meg az erdő. A biológiai aktivitásérték számítását a tervezési területre külön is el kell készíteni, igazolva annak megmaradását.



A szabályozási tervben az építési hely és a telekhatárok között 20-25 m távolság van. Ennek fenntartása ebben a környezetben indokolatlan, ez az Ipari parkban is csak 10 m. A másodrendű közlekedési területek (sárga jelölés) szélessége is csökkenthető 20 m-ről 12-14 m-re. Ezek jelenleg mezőgazdasági utak, forgalmi szerepük vélhetően a későbbiekben sem lesz.

A területre vonatkozó beépítési paraméterek változatlanok maradnak, a beépíthető terület 50 %, a megengedett épületmagasság 16 m, azonosan az Ipari Parkkal.

2. Krisztinamajor területének újra szabályozása, átsorolása

Krisztinamajor eredetileg a monarchia egyik mintagazdasága volt, a múlt század legelején jött létre. Teljesen önellátó egység volt, a tehenészeti épületek mellett lakóépületek és még egy elemi iskola is épült. Kisnyomtávú vasút kötötte össze a többi majorral, a vasútállomással. A 15 m magas víztornya megmaradt, ez helyi védelem alatt áll. 1949-ben államosították, azt követően is tehenészet maradt a rendszerváltásig. Területére 1995-ben készült részletes rendezési terv. A terület idegenforgalmi rekreációs övezetbe került. Megkezdődött egy üdülőcentrum (Easy Life Club) építése apartmanokkal, tervezetten étteremmel, fürdővel, még a víztorony hasznosítására is készültek tervek. Az első szállásépület elkészült, az üdülési jogokat eladták. A beruházás akkor félbeszakadt.



Az ingatlanon jelenleg is kész és félkész épületek állnak. Időnként volt érdeklődés a más célú hasznosításra, de eredménytelenül. Az autópálya és a sertéstelep kedvezőtlen környezeti hatásai is szerepet játszanak ebben.



Most új tulajdonos jelentkezett új tervekkel. A meglévő épületek megtartásával, újak építésével egy művészeti felsőfokú oktatási intézményt hoznának létre. A beiskolázási területe Magyarország és Ausztria, emiatt biztosítani kell az oktatók és a hallgatók lakhatását is. Ehhez 1-2 lakásos apartmanházakat építenének. A kérelem tárgya az építési övezet megfelelő módosítása mellett a telek délnyugati oldalán jelölt EV védőerdő sáv és a közlekedési terület törlése. Ezek területe összesen 6.100 m², jelentősen csökkentik a beépíthető területet.

A terület jelenleg különleges KR/F idegenforgalmi rekreációs építési övezetbe sorolt. E helyett merült fel a VT településközponti vegyes építési övezetbe való átsorolás. Itt oktatási és lakó épületek egyaránt elhelyezhetők. Az erdőterület megszüntetése mindenképp beépítésre szánt terület kijelöléssel jár.

A MÉP Tv. többek között az alábbiakról rendelkezik a beépítésre szánt terület kijelölés feltételeként:

8.§ 2) *Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*

*a) a lakóterület építési övezeteknek és a **vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez***

A Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendelete Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervéről térképi mellékletei szerint Krisztinamajor területe nem települési terület. Emiatt VT településközponti vegyes építési övezet nem jelölhető ki.

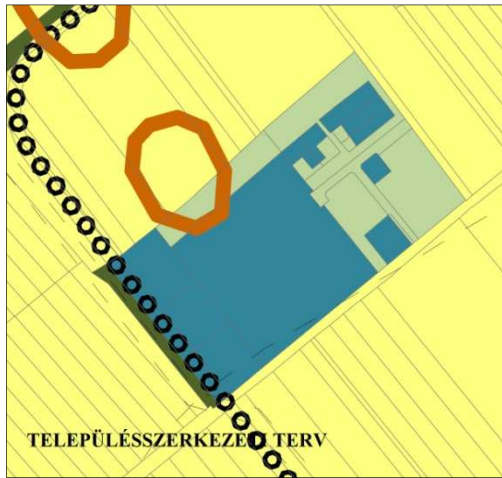
A megoldás a funkciónak megfelelően KR/B különleges felsőoktatási építési övezetbe való átsorolás. Ebbe jelenleg az egyetem beépített területei tartoznak. A Helyi Építési Szabályzat 37.§-a szerint az építési övezetben az oktatási épületek mellett a személyzet és a használók számára lakások is építhetők. A beépítési paraméterek – 25 % beépíthetőség, 6,50 m megengedett épületmagasság - módosítása nem tervezett.

Az út területe akkor törölhető, ha alternatív megoldás található az állami tulajdonban lévő mezőgazdasági utak összeköttetésére.

A jelenlegi üdülőcentrum 062/10 helyrajzi számú, 7,5 hektáros területű ingatlanába több kisebb ingatlan is beékelődik, kizárólag a beépítési paraméterekben eltérő besorolással. Ezek közül öt még

más tulajdonban van, ezek közterületi kapcsolatát (akár magánúttal) is meg kell oldani. A hatályos szabályozási tervben lévő megoldás már idejétmúlt, ezt módosítani kell.

A megszűnő erdőterület az ingatlan északkeleti sarkában pótolható. Ez a rész egyébként is fásult, a funkcióját ott jobban betölti. Ezt önálló ingatlanként kell kialakítani és jogszabályi előírás alapján önkormányzati tulajdonba kell adni.



A megszűnő, ki nem alakított út területe a hatályos településszerkezeti tervben KR/F területfelhasználásba sorolt, azaz megszüntetése nem jár beépítésre szánt terület kijelölésével. A ZP zöldpark övezetek területe a tervezett utakat is magában foglalja, azok nyomvonalát módosítható. A területre vonatkozóan külön is el kell készíteni a zöldfelületi egyenleget, a biológiai aktivitásérték megmaradást igazoló számítást.

3. Duna-lakópark északi területén épületmagasság emelése

A Duna-lakópark I. üteméhez északról kapcsolódó, mintegy 32 hektáros területre 2023-ban készült teljesen új szabályozás. Ez alapján három ütemben megindult a fejlesztés. A közterületeket már kialakították, azok önkormányzati tulajdonba kerültek. Néhány telken már megindult az építkezés. A terület nagyobb része LKE kertvárosias lakó építési övezetbe került. A telkeken a beépítési mód szabadon álló, a beépíthető terület 30 %, a megengedett épületmagasság 4,50 m. A gyűjtő utak (Erzsébet királyné út, Mária Krisztina utca folytatása) mentén a beépítés zárt sorú, a beépítési paraméterek azonosak. A szabályozás készítésekor maga a beruházó kérte azon szigorítást, hogy a 800 m² alatti telkeken csak egy lakás legyen építhető. Ezzel elejét vettük az egy telken két épület problémakörnek. A családi házas telkek átlagos mérete 500 m², a zárt sorú telkeké 300 m².

A 30 %-os beépítés, főleg a zárt sorú telkeknél, a 4,50 m-es épületmagasság mellett meglehetősen korlátozott beépítést enged. (Az épületmagasság egy számított érték – összes homlokzatfelület / összes



kerület -, melybe az ormfalakat is bele kell számolni. Ez pl. már a tetőtér beépítésnél is hátrányt okozhat.) Emiatt kérelmezte a beruházó az épületmagasság emelését 4,50 m-ről 6,50 m-re valamennyi LKE kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt ingatlanra vonatkozóan. A kérelem támogatható (különösen a zárt sorú beépítésnél indokolt), szabadabb kezet biztosít az építéseknek

is. Mivel továbbra is csak egy lakás építhető telkenként, két szint esetén a bruttó beépítettség csökkenhet, ezáltal növelve a zöldfelületet. A beruházó alapvetően nem építési telkeket értékesít, hanem az azon felépített egységes stílusú, tömegű lakóházakat. A szabadon álló beépítésből adódóan a szomszédos épületek közötti távolság minimum 6,50 m, így nem korlátozzák pl. a benapozást sem.

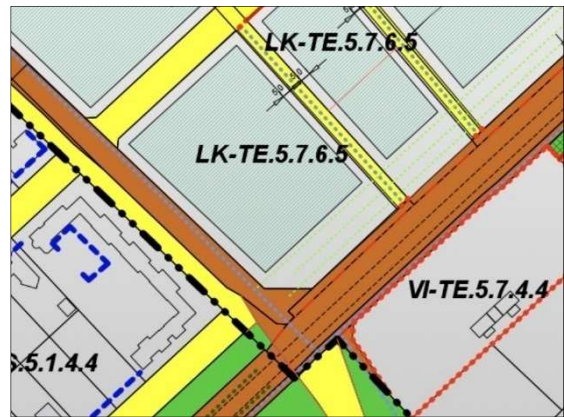
4. Sólyom utca – ingatlan átsorolása VT építési övezetbe

A Gyöngyös lakópark II. ütem területén, a Sólyom utca – Halászi utca kereszteződésénél fekszik a 9474 helyrajzi számú, 7.800 m²-es ingatlan. Ide egy beruházói csoport élelmiszer áruház építését tervezi már két éve. Az utolsó verzió szerint a Penny Market Kft. fog építkezni. Ők kérelmezték a szabályozási terv módosítását, az LK kisvárosias lakó építési övezet módosítását VT település-központi vegyes építési övezetbe. A beépítési paraméterek, a jelölt építési hely megfelelnek a terveiknek.

Kereskedelmi létesítmény mindkét övezetben építhető, de az év végén / év elején hatályba lépett új magasabb jogszabályi előírások szerint a LK kisvárosias lakó építési övezetben legfeljebb 800 m² alapterületű kereskedelmi létesítmény építhető, ami nem elegendő számukra.

A VT település-központi vegyes építési övezetbe történő átsorolásnak egyéb akadálya nincs, az ingatlan megfelelő közterület kapcsolata biztosított.

Az új áruház vélhetően a közúti forgalom szempontjából is tehermentesíti a mosoni városrészben meglévő áruházat.



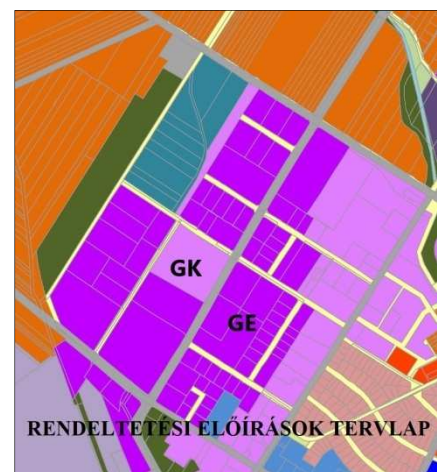
5. MowinPark területének átsorolása GK építési övezetbe

A MowinPark 2008-as kialakításakor valamennyi fejlesztési terület GK gazdasági kereskedelmi építési övezetbe került. A beépítések ennek megfelelően kezdődtek meg. Később további üres területeket csatoltak a MowinParkhoz. A közműfejlesztéshez egy több százmilliós pályázatot vettek igénybe.

A pályázat egyik feltétele volt, hogy az ingatlanok besorolása GE egyéb ipari terület legyen. Emiatt 2017-ben módosítottuk a településrendezési tervet és valamennyi ingatlan át lett sorolva GK gazdasági kereskedelmi építési övezetből GE egyéb ipari építési övezetbe. Csak az építési övezet változott, a beépítési paraméterek, telekméret és egyéb előírások változatlanul megmaradtak.

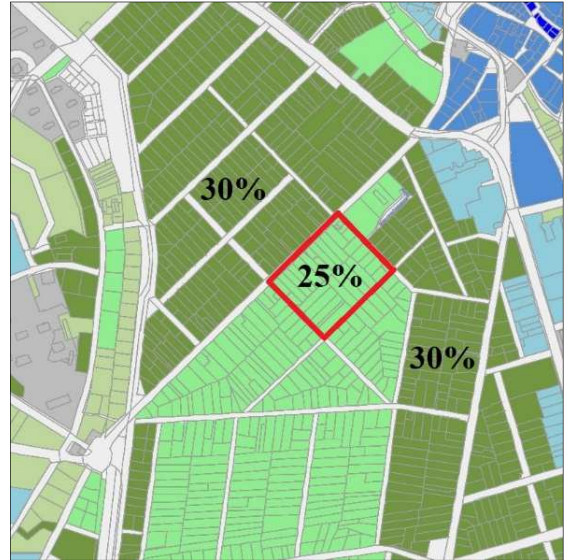
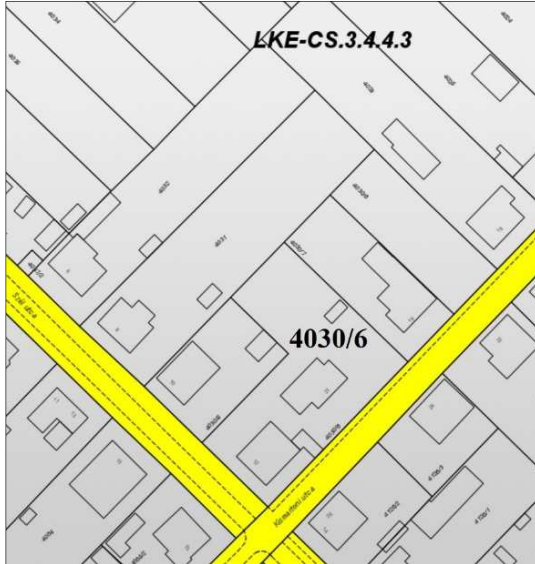
A GK és a GE építési övezet előírásai alapvetően azonosak, de a GE építési övezetben jelentős zavaró hatású ipari tevékenység is engedélyezhető. Ez eddig nem történt meg, de a lehetőségét sem kellene fenntartani. A GK építési övezet előnye továbbá, hogy a minimális zöldfelület 20 %, szemben a GE építési övezet előírt 25 %-kal. Ez számos cég esetében jelent bővítési lehetőséget.

A módosítás során csak az építési övezeti besorolás változik, minden más paraméter változatlan marad.



6. Szél u.12. ingatlanon beépíthetőség növelése

A Szél utca – Kismartoni utca sarkán lévő, 4030/6 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kérelmezte a 25 %-os beépíthetőségét 30 %-ra. A kérelem indoka, hogy az ingatlant meg szeretnék osztani, de a visszamaradó telken sem mehet a beépítettség a megengedett fölé. (A jelenlegi épületállomány nem teszi lehetővé a megosztást.) Szabályozást alapvetően az egész tömbre kell készíteni, a telkenkénti szabályozás szakmailag megkérdőjelezhető. A 30 % beépítésnek elvi akadálya nincs, a tágabb környezetben ez is jelölt.

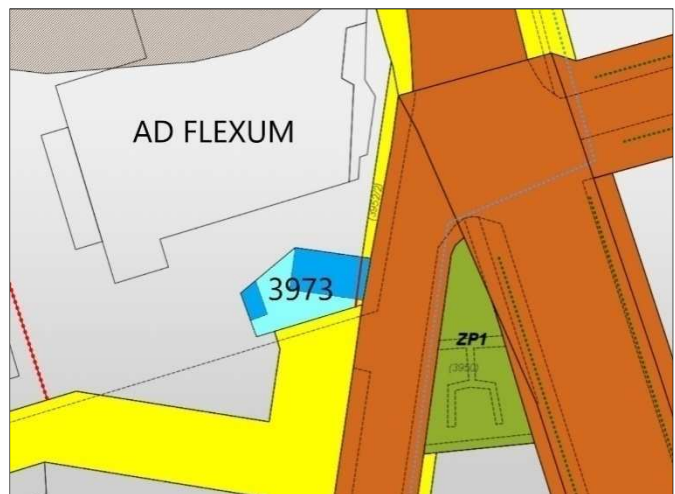


7. Diófa u.1. szabályozási vonal törlése

A Diófa utca – Kossuth L. utca sarkán áll egy kisméretű épület, mely méretét, megjelenését tekintve környezetétől idegen, kedvezőtlen hatással van a településképre. Az Ad Flexum bevásárlóközpont építéskor ezt az épületet is megvették és elbontották volna, de a tulajdonos végül nem volt hajlandó eladni. A telek területe 187 m², a rajta álló épület 85 m².

Az üzletház építését lehetővé tevő szabályozási terv módosításakor ez az ingatlan is VI intézményi vegyes építési övezetbe került, a beépíthető terület 50 %, a megengedett épületmagasság 7,50 m. Az ingatlan (épületet) közterület szélesítést célzó szabályozási vonal érinti, mely nem tesz lehetővé semmiféle építést. A tulajdonos kérelmezte a szabályozási vonal törlését azzal a céllal, hogy emeletráépítéssel, átalakítással 4-5 lakást alakítson ki. Ehhez előzetes tervek is készültek.

Önmagában településképileg előrelépést jelentene az épület átalakítása, a környezethez való illesztése is. Viszont ekkora telken a több lakás kialakítása irreális. A VI intézményi vegyes építési övezetben az előírt minimális zöldterület a be nem épített terület fele, azaz itt kb. 25 %, így az előírt parkolószám telken belül nem alakítható ki. (A parkolásra jelenleg is az épület előtti közterületet használják.) A Helyi Építési Szabályzat legutolsó módosítása alapján a földszinti alapterület felén közfunkciót kell kialakítani, ami további parkolóigénnyel járhat.





8. Huszár G. u. - Gyári u. sarkán ZP zöldpark átsorolása

A Huszár G. u.– Gyári u. sarkán álló 4796/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az ingatlana mentén található ZP2 zöldpark átsorolását LKE kertvárosi lakó építési övezetbe, egyúttal jelezte vételi szándékát is a kb. 400 m²-es területre. A kérelmet már korábban is beadta. Akkor attól tettük függővé az elbírálását, hogy a Gyári út – Huszár Gál út csomópontjának kiépítése ezt mennyiben befolyásolja. Az útépítési tervek azóta elkészültek és nem érintik az zöldparkot.

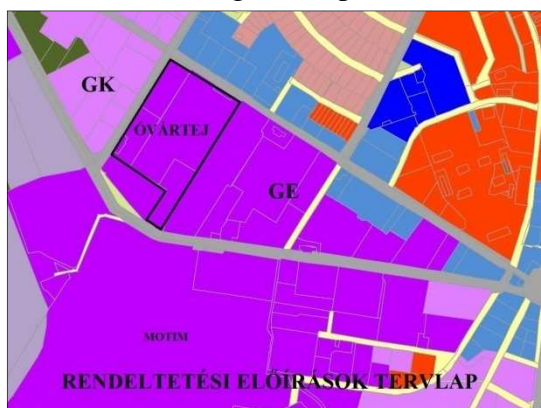
Az időközbeni jogszabályváltozások viszont gyakorlatilag lehetetlenné tették a zöldfelület megszüntetését. A megszűnő zöldfelület területének 1,25-szörösét kellene más önkormányzati területen pótolni. A zöldpark helyett LKE kertvárosias lakó építési övezet kellene kijelölni, ami beépítésre szánt terület kijelöléssel is jár. Ennek feltételei nem állnak fenn, így a módosítás jelenleg nem támogatható.



9. Óvártej Zrt. ingatlanának átsorolása GK építési övezetbe

Az Óvártej Zrt. az Alkotmány u. 15. alatti, 5081/4 helyrajzi számú, kb. 45.000 m² területű ingatlanára vonatkozóan kérelmezte az övezeti besorolás módosítását, GE egyéb ipari helyett GK gazdasági-kereskedelmi építési övezet kijelölését a beépítési paraméterek megtartása mellett. A cég folyamatosan fejleszt, már felvásárolták a határos ingatlanokat is. A módosítás kérésének oka nem titkoltan az, hogy a GK építési övezetben a minimális zöldfelület 20 %, míg a GE építési övezetben 25 %. Egy 4,5 hektáros területnél ez 2.250 m² további területet jelent beépítésre vagy belső közlekedők, parkolók kialakítására.

Az Alkotmány utca és a Timföldgyári út közötti tömb egészére érdemes a fenti kérdést megvizsgálni. A terület teljesen beépített, olyan ipari üzem nincs, ami a környezetre jelentős terhelést gyakorolna, így megfelel a GK építési övezet előírásainak is. A későbbiekben sem lenne kívánatos ettől eltérő üzemek megtelepedése. A Motim Zrt. területe például mindenképp megtartandó GE építési övezetben.



10. Gyöngyös utca telek beépítési paramétereinek módosítása

A Gyöngyös utca – Sólyom utca – Wittmann Antal utca – Gerle utcai tömb a Gyöngyös-telep részét képezi. Az ingatlanok LKE kertvárosias lakó építési övezetbe soroltak. Korábban, a lakótelep többi részével azonosan itt is 25 % volt a beépíthető terület, a megengedett épületmagasság 6,50 m. A 800-1200 m-es telkeken jellemzően földszintes (tetőtér beépítéses) épületek állnak. Korábban egy, majd visszajelzésünk alapján az összes ingatlantulajdonos kérelmet nyújtott be a beépítési paraméterek módosítására. A 2022-ben elfogadott szabályozási terv módosítással a beépíthető terület 30 %, a megengedett épületmagasság 4,50 m lett.

Most a 1076/24 helyrajzi számú saroktelek új tulajdonosa nyújtott be kérelmet, hogy a telkén állítsuk vissza a 6,50 m épületmagasságot. Szabályozni alapvetően egy egész tömbre kell, de nem tilos egy-egy telekre eltérő szabályozást alkalmazni. Az egész tömbben értelem-szerűen nem változtatunk ismét az épületmagasságon.



11. Háromtölgy utcai tömb szabályozásának módosítása

A Háromtölgy utcában lévő 748/26 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kérte a szabályozási terv javítását. Az ingatlanon szabályozási vonal és kötelező építési vonal található. A szabályozási vonal megegyezett egy korábbi ingatlan telekhatárával, de az beleolvadt a tárgyi ingatlan területébe. Így a szabályozási vonal és a kötelező építési vonal nem értelmezhető, akadályozza az ingatlan hasznosítását.

A kertvárosias lakó építési övezetbe tartozó tömb három övezeti jelet tartalmaz. Az eltérés csak a beépítési módban van – oldalhatáron álló, illetve szabadon álló -, a beépítési paraméterek azonosak.

Megvizsgálva a meglévő épületállományt (a 748/26 helyrajzi számú ingatlanon álló épület bontása folyamatba van) megállapítható, hogy az oldalhatáros beépítés feltételeinek valamennyi megfelel, a szabadon állónak viszont nem mindegyik. Így javasolt a tömbben egységesen az oldalhatáros beépítés jelölése. Az oldalhatáros beépítésnél az építési hely határos valamelyik telekhatárral, az épületek az építési helyen belül akár szabadon állóan is elhelyezhetők.

A kötelező építési vonalat is törölni kell. Ez felesleges, az előkerti építési vonalat a meglévő épületek határozzák meg, ez azzal azonos.



12. Vasutas utcai közlekedési területek törlése

A Vasutas utca elméleti folytatásában, a vasút területe mellett fekvő ingatlanok (2824/51, 2767-2776) egyik tulajdonosa részéről érkezett kérelem a tervezett út nyomvonalának törlésére. A tervezett lakóút a mai napig nincs kialakítva. Négy ingatlan esetében történt meg a megosztás még az 1990-es évek legelején. Az út területébe eső ingatlanok közül három önkormányzati tulajdon. A lakóút mellett a szabályozási terv további 20 m széles közlekedési területet jelöl. Ez az egykori

belső tehermentesítő út nyomvonalának maradványa, további szakaszai már törölve is lettek. Ez az út a MÁV Zrt. tulajdonában lévő 2824/18 helyrajzi számú ingatlanból lenne kialakítva. Ez az ingatlan kivett beépített terület, nem közterület, így az ingatlanok közterületi kapcsolataként nem vehető figyelembe. A közterületi kapcsolat jelenleg sem megoldott, a kérelmezett törléssel a helyzet csak tovább romlana. A törlésre akkor lesz lehetőség, ha a 2824/18 helyrajzi számú ingatlanból a közlekedési terület ténylegesen kialakításra kerül.



13. Kossuth L. u. egy szakaszán beépítési mód változtatása

A Kossuth L. utca Liszt Ferenc és Bauer Rudolf utca közötti szakaszán lévő ingatlannal kapcsolatban kérelmezte egy tervező a beépítési mód megváltoztatását szabadon állóról oldalhatáron állóra, továbbá a beépíthető terület növelését 35 %-ra. Indoklása szerint a meglévő épületállomány 95 %-ban inkább oldalhatáros beépítésű.

Az építési övezeti jel alapján a tömb LKE kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt, a beépítési mód szabadon álló, a beépíthető terület 30 %, a megengedett épületmagasság 6,50 m. A tömbben összesen 20 db telek van. Megvizsgálva a kialakult beépítést megállapítható, hogy ezek közül 4 felel meg a szabadonálló beépítés szabályainak (eltekintve a szabálytalan és fel nem tüntetett mellképelektől), azaz a telekhatárok mellett 3,25-3,25 m oldalkert biztosított.

Amennyiben oldalhatárosra módosulna a beépítés, úgy az oldalkert az épületmagassággal egyezően 6,50 m lenne. Ennek a feltételnek 5 telek felel meg.

Megállapítható tehát, hogy a módosítás alapvetően nem jelentene előrelépést a kialakult állapothoz képest.

Az épületek zöme egyik beépítési módnak sem felel meg.

Javasoljuk a tömb felülvizsgálatát az új helyi építési szabályzat készítése során felülvizsgálni, amennyiben azt a tömb valamennyi ingatlan tulajdonosa kezdeményezi. A beépíthető terület növelése sem támogatható, mivel a Helyi Építési Szabályzat szerint az LKE lakó építési övezetben a kijelölhető maximális beépítés 30 %.



14. Zrínyi utca tömbben beépítési mód változtatása

A Zrínyi utca - Szarvas utca - Liszt Ferenc utca által határolt tömb egy ingatlanával (3662) kapcsolatban kérelmezte egy tervező a beépítési mód megváltoztatását szabadon állóról oldalhatáron állóra, továbbá a beépíthető terület növelését 35-40 %-ra. Indoklása szerint a meglévő épületállomány 95 %-ban inkább oldalhatáros beépítésű.

Az építési övezeti jel alapján a tömb LKE kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt, a beépítési mód szabadon álló, a beépíthető terület 30 %, a megengedett épületmagasság 6,50 m.

A tömbben összesen 19 db telek van. Megvizsgálva a kialakult beépítést megállapítható, hogy ezek közül 12 felel meg a szabadonálló beépítés szabályainak (eltekintve a szabálytalan és fel nem tüntetett melléképületektől), azaz a telekhatárok mellett 3,25-3,25 m oldalkert biztosított.

Amennyiben oldalhatárosra módosulna a beépítés, úgy az oldalkert az épületmagassággal egyezően 6,50 m lenne. Ennek a feltételnek 6 telek felel meg. Megállapítható tehát, hogy a módosítás sokkal több épületet érint kedvezőtlenül, mint a jelen állapot.

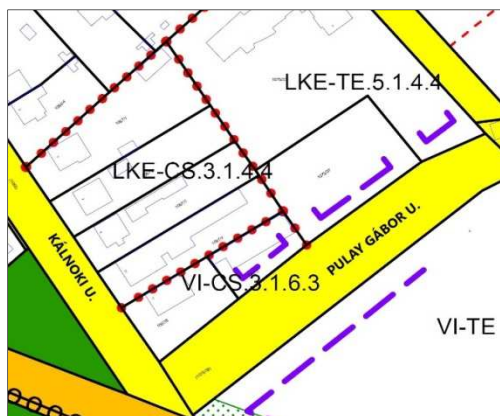
Javasoljuk a tömb felülvizsgálatát az új helyi építés szabályzat készítése során felülvizsgálni, amennyiben azt a tömb valamennyi ingatlan tulajdonosa kezdeményezi.

A beépíthető terület növelése sem támogatható, mivel a helyi építési szabályzat szerint az LKE lakó építési övezetben a kijelölhető maximális beépítés 30 %.



15. Kálnoki u. 13. alatti ingatlanon épületmagasság emelése

A Pulay Gábor utca – Kálnoki út sarkán lévő 1067/6 és 1067/7 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosa kérelmezte a telkeken a megengedett épületmagasság emelését 4,50 m-ről 6,50 m-re. A meglévő épületeket elbontja, újat kíván építeni. Ez már önmagában is jelentősen javítja majd a településképet. A 6,50 m épületmagasság igazodik a környezethez, hisz a szomszédos tömbökben is ennyi jelölt. A beépíthető terület marad továbbra is 30 %. A két telek összevonható, egyben lesz hasznosítva. Ezzel összefüggésben a 1067/7 ingatlanon jelölt irányadó építési vonalat (kék szaggatott) törölni kell.



16. Kórház utcai ingatlan építési övezeti átsorolása

A Kórház utca 16. (helyrajzi szám: 17) alatti 2.640 m²-es ingatlan önkormányzati tulajdonban van. Az ingatlan beépítetlen (az alaptérképen még szereplő épületeket törölni kell), jelenleg parkolóként használt. Övezeti besorolása KR/C, azaz különleges rendeltetésű kórház építési övezet. Ebbe vélhetően akkor került, mikor itt még orvosi rendelők működtek és az önkormányzati fenntartású kórház esetleges bővítési területének minősült.

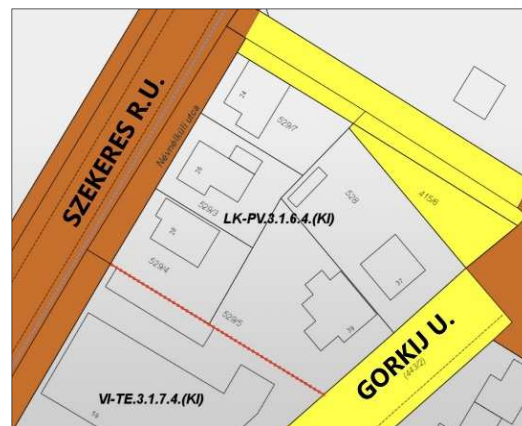
A terület más célú hasznosítása jelenleg nem tervezett, de bármilyen kiegészítő kiszolgáló épület, vagy pl. parkoló lemez építését a jelenlegi besorolás nem tesz lehetővé. Javasolt az ingatlant a szomszédos területekkel azonosan VI intézményi vegyes építési övezetbe átsorolni. (Maga a kórház, illetve a rehabilitációs központ ingatlana is ide sorolt.) A VI építési övezetben bármilyen közfunkció elhelyezhető. A beépítési paraméterek – 50 % beépíthető terület, 6,50 m-es épületmagasság – megtarthatók, ez igazodik a tágabb környezethez is. A beépítés teleszerű, azaz több szabadon álló épület is elhelyezhető. A javasolt övezeti jel így VI-TE 6.1.6.4.



17. Gorkij utcai telkeken PV karakterzóna változtatása

A Gorkij utca - Szekeres Richárd utca közötti, LK kisvárosias lakó építési övezetbe sorolt több mindössze 5 telket tartalmaz. Az egyik tulajdonos kérelmezte a PV polgárvárosi karakter zóna megváltoztatását.

A karakterzóna egy adott terület jellegét jelöli, és ahhoz kapcsol egyéb előírásokat. A PV karakterzóna előírása például, hogy nem lehet külön garázst építeni, csak a főépülettel összeépítve. Ez elsősorban a belvárosi telkeken jelölt. Ezen a területen nem feltétlenül szükséges ennek fenntartása, településképi jelentősége nincs. A PV polgár-városi helyett célszerű a CS családházias karakterzóna alkalmazása, mely leginkább illik a kialakult beépítéshez. A beépítési paraméterek változatlanok maradnak. Az elő- és oldalkertben melléképület továbbra sem építhető.



18. Nagyvízi meder lehatárolás jelölése

A Nagyvízi Mederkezelési Tervet (NMT) az Észak-Dunántúli Vízügyi igazgatóság készítette a vonatkozó jogszabály (83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról) alapján és azt 2017. januárban hagyták jóvá. A dokumentáció térképi mellékletei tüntetik fel azon területeket, melyek árvíz esetén előtérrel érintettek. A nagyvízi meder lehatárolásnak több fokozata van – elsődleges, másodlagos, átmeneti sáv, áramlási holtter -, valamennyihez külön vízügyi előírások tartoznak. Alapvetően abban egyeznek meg, hogy új épület építése nem megengedett.

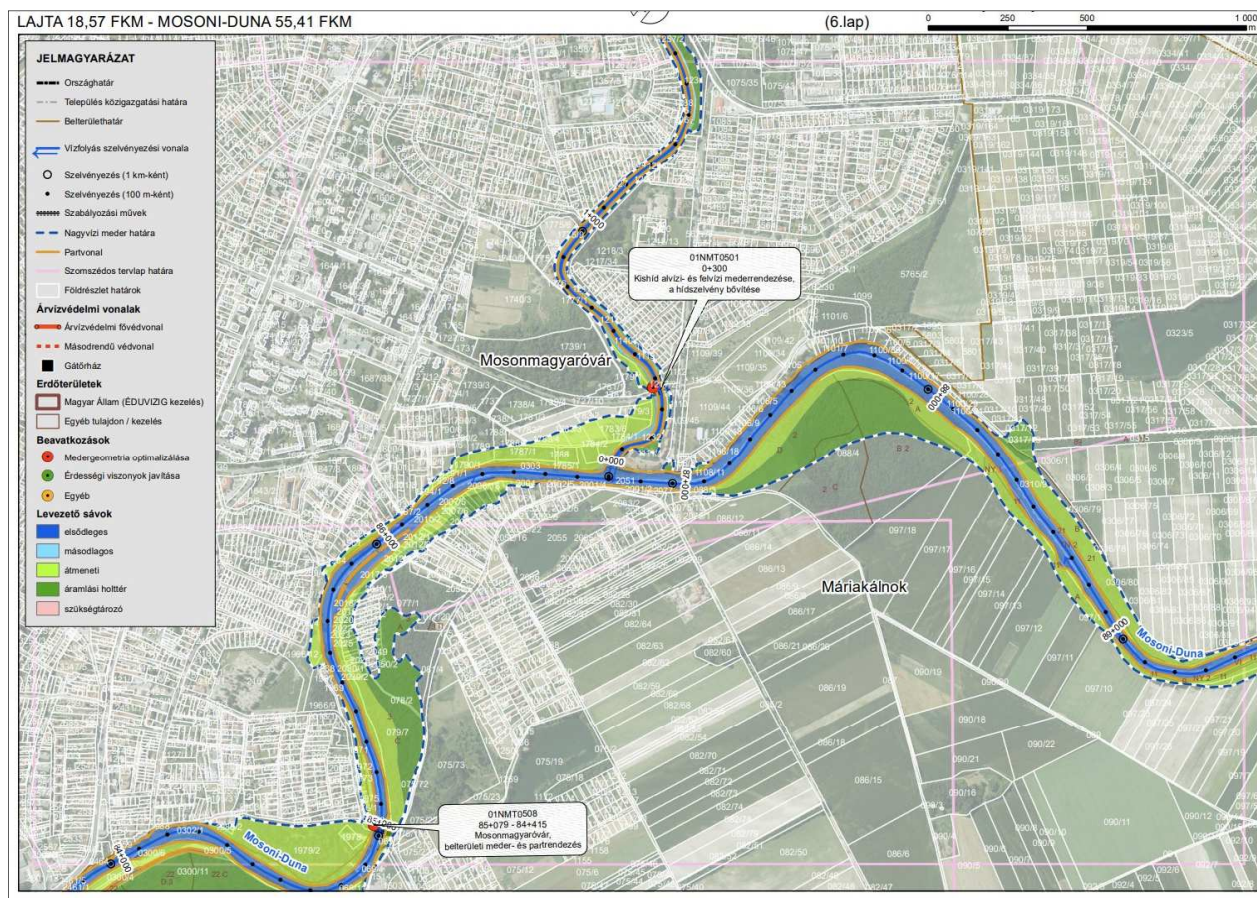
A nagyvízi meder lehatárolást a településrendezési tervekben fel kell tüntetni. Ezt már korábban is

jelezte az épp hatáskörrel rendelkező államigazgatási szerv, de haladékot kértünk annak átvezetésére. (Attól függetlenül, hogy a szabályozási terv a lehatárolást még nem tartalmazza, az előírások ugyanúgy érvényesek, a vízügyi hatóság szakhatóságként jár el az érintett területekkel kapcsolatos eljárásokban.)

Haladékot azért kértünk, mert a Lajta torkolat tervezett rendezése jelentős hatással lesz a nagyvízi meder kiterjedésére, már a végleges, módosított állapotot kívántuk átvezetni. A torkolatrendezés még mindig tervezési fázisban van, így nem odázható tovább a feltüntetés.

A nagyvízi meder belterületen a Lajta folyón a Wittmann park egy részét, illetve a torkolat környékét érinti. A Mosoni-Duna előntési területébe a pl. Rudolf liget, a Kühne gyárral szemközti terület tartozik.

A külterületi, gáttal nem védett folyószakaszok melletti területek nagy része ide tartozik. A teljes lehatárolást digitális adatszolgáltatás alapján tudjuk a szabályozási tervben szerepeltetni. A helyi építési szabályzatban ehhez külön előírásokat nem kell tenni, azokat a fenti kormányrendelet tartalmazza.



19. Parkolók kialakítására vonatkozó előírások módosítása

Az adott rendeltetéshez kötelezően kialakítandó parkolókra vonatkozó előírásokat a Helyi Építési Szabályzat 10.§-a tartalmazza. Általános elv, hogy a parkolókat telken belül kell kialakítani. Ugyanakkor a helyi sajátosságokra, körülményekre való tekintettel egyes területeken megengedett 500 m-en belül más ingatlanon vagy közterületen a parkolók kialakítása. Ezek alapvetően a két belváros, a városközpont, illetve olyan telkek, ahol eleve kizárt parkolók kialakítása. Ezek az úszótelkek (a telekhatár az épület kontúrvonala vagy + 1 m), illetve meglévő zárt sorú beépítések abban az esetben, ha az ingatlanra gépjárművel nem lehet behajtani.

Az állami főépítésszel egy önkormányzati telekalakítás egyeztetése során merült fel a probléma, hogy abban az esetben, ha az úszótelek önálló közterületi kapcsolatot kap, a jogszabályi fogalom meghatározás alapján már nem nevezhető úszóteleknek. Ettől viszont parkoló a területén ugyanúgy nem alakítható ki. Emiatt a Helyi Építési Szabályzat 10.§ (1) bekezdését ki kell egészíteni olyan, a szabályozási előírásoknak megfelelően beépített ingatlanokra vonatkozóan, ahol fizikailag nem oldható meg parkoló kialakítása.

20. Felesleges szabályozási vonalak törlése

A szabályozási tervben törlendő minden olyan feleslegesé vált szabályozási vonal, ahol a szabályozási vonalnak megfelelően a telekalakítás, a közterület kialakítása megtörtént és az állami ingatlan nyilvántartásban átvezetésre került.

Mosonmagyaróvár, 2025. május 12.



Kitley Tibor
városi főépítész