

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

112/2025. (V.22.) Kt. határozat

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési tervek módosítására érkezett, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó kérelmekkel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

- (1) A Képviselő-testület a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján igazolja, hogy a Logisztikai Park területén új beépítésre szánt terület kijelölésének - a törvény 8.§ (1)-(3) bekezdésében, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Tvtv.)12.§-ban foglalt - feltételei teljesülnek.
- (2) Az erdőterületek átsorolásához szükséges csereterület rendelkezésre áll. Ezek önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat településrendezési szerződést köt a kérelmezőkkel a Tvtv. 12.§. (4) bekezdésében foglaltak szerint.
- (3) A feltételek teljesülését a határozat 1. mellékletét képező „Igazolás” tartalmazza.

Felelős: Szabó Miklós polgármester

Határidő: 2025. december 31.

Szabó Miklós s.k.
polgármester

Fehérné dr. Bodó Mariann s.k.
címetes főjegyző

Kivonat hitelül:


dr. Kiss Mónica Edina
jegyzőkönyvvezető



1. melléklet a 112/2025. (V.22.) Kt. határozathoz

Beépítésre szánt terület kijelölés jogszabályi megfelelésének igazolása

Jogszabályi követelmények	Jogszabályi követelmények teljesülése
2023. évi C. törvény a magyar építészetről	Logisztikai park területe
7. § A természeti rendszerek megőrzésének elve	
(1) A településtervezés, az építészeti örökség méltó hasznosítása és az új építmények elhelyezése során tiszteletben kell tartani a természeti környezetet és annak elért védettségi szintjét. A tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkarakter megőrzésére, valamint a zöldinfrastruktúra-elemek minőségének és összekapcsoltságának javítására.	A törvényi előírás teljesül. Zöld-infrastruktúra minősége javul, mivel a szabályozási tervben jelölt erdőterületek csak „papíron” léteznek, a csereterület viszont ténylegesen fásítható.
(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közparki vagy közparki funkció ellátására.	Az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet kerül kijelölésre.
(3) Az építészeti-műszaki tervezés és az építési tevékenység során törekedni kell a meglévő növényállomány megtartására, valamint a zöld védjeggyel ellátott termékek alkalmazására.	A tervezett építési tevékenység nem érinti a meglévő növényállományt.
(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.	Ennek megfelelően történik.
Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építésügyi követelménynél szigorúbb vagy ezzel ellentétes előírást tartalmaz, a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési követelményt kell figyelembe venni az építési tevékenység folytatása során.	A tervezési területek nem érintettek környezetvédelmi, természetvédelmi korlátozással.

<p>8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]</p> <p>(1) A zöldterület övezet nagysága</p> <p>a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és</p> <p>b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.</p>	<p>A zöldterület nagysága nem csökken, a megszűnő EV védőerdő övezet helyett a területének 1,25-szörösét kell pótolni.</p> <p>A zöldterület aránya jelenleg is jelentősen meghaladja a 3 %-ot, ez nem csökken.</p>
<p>2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:</p>	
<p>a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,</p>	<p>Az érintett területek GK gazdasági-kereskedelmi építési övezetbe soroltak/sorolandók</p>
<p>b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és</p>	<p>A módosítással érintett területek a közigazgatási határtól 1500 m távolságra találhatóak, így az 500 m-es zöld gyűrű nem érintett.</p>
<p>c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.</p>	<p>Barnamezős terület nincs Mosonmagyaróvár közigazgatási területén.</p>
<p>(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:</p>	
<p>a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,</p>	<p>A feltételek teljesülnek.</p>
<p>b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,</p>	<p>Számítás külön csatolva.</p>
<p>c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új</p>	<p>Nem történik lakóterület kijelölése.</p>

lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,	
d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel	A GK gazdasági építési övezetbe tartozó módosításnál beépítésre szánt terület összességében csökken, a megszűnő GK területen EV védőerdő övezet kerül kijelölésre.
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményei teljesülésének vizsgálata	
12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.	A közigazgatási határtól mért távolság 1500 m.
2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.	A megszűnő erdőterületek helyett a területük 125 %-nak megfelelő méretű EV védőerdő övezet kerül kijelölésre a tervezési területen belül lévő csereterületek. A csereterület nem esik védelem alá.
3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha	
a) a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy	Nem zöldterület és mezőgazdasági terület szűnik meg, a (2) bekezdésben foglaltak a mérvadók.
b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.	Csereterület rendelkezésre áll, így ez a pont nem releváns.
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselőtestületének településrendezési	Az önkormányzat településrendezési szerződést köt a kérelmezőkkel a csereterületek átadásáról.

<p>szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.</p>	
<p>13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>Nem tartoznak ehhez.</p>
<p>(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdaságiüzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>Nem tartoznak ehhez.</p>
<p>Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére további előírásai</p>	
<p>25.§ (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p>	<p>A tervezési területek nem esnek az ökológiai hálózat magterület övezetébe.</p>
<p>26.§ (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p>	<p>A tervezési területek nem esnek az ökológiai hálózat ökológiai hálózat folyosó övezetébe.</p>
<p>27.§ (2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p>	<p>A tervezési területek nem esnek az ökológiai hálózat pufferterületének övezetébe.</p>
<p>28.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p>	<p>A tervezési területek nem esnek kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetébe.</p>

Biológiai aktivitásérték számítás

Ipari logisztikai park közlekedési területeinek módosítása

A módosítás egyik eleme feltáró út nyomvonalának kiegyenesítése, melynek eredményeként az út területe 150 m²-rel csökken, ennyivel növekszik a GK gazdasági-kereskedelmi építési övezet, a beépítésre szánt terület.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (Korm. rendelet) 78/D. § (4) b) pontja szerint a helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

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

Jelen esetben ez az előírás alkalmazható, arányaiban az út területének csökkenése minimális.

A másik tervezett módosítás a 86. számú főúttal párhuzamos ki nem alakított út törlése, helyette új nyomvonal jelölése. Az út területe a hatályos településszerkezeti tervben GK gazdasági-kereskedelmi területfelhasználású, a beépítésre szánt területbe tartozik.

A Korm. rendelet 78/D. § (4) a) pontja szerint a 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,*

A településszerkezeti terv készítésekor (2012) valamennyi jogszabályi előírás be lett tartva. A jelenlegi megfelelést igazolni kell.

A beépítésre szánt terület a vasúttal párhuzamos EV védőerdő terület szélességének csökkentéséből adódik. E helyett csereterületként a 072/3 helyrajzi számú, 4.800 m² területű, GK gazdasági-kereskedelmi építési övezetbe sorolt ingatlan lesz csereterületként EV védőerdő övezetbe visszasorolva. Mivel a jogszabályi előírás szerint a megszűnő erdőterület 1,25-szörösét kell pótolni, ez legfeljebb 3.800 m² lehet.

A Korm. rendelet 9. melléklete alapján az egyes területek biológiai aktivitásérték mutatói:

8. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,4
33. Védelmi célú erdő	9,0

Megszűnő területek biológiai aktivitásértéke:

GK = 0,48 ha x 0,4 = - 0,192

EV = 0,38 ha x 9,0 = - 3,420, összesen - 3,612

Kijelölésre kerülő területek biológiai aktivitásértéke:

EV = 0,48 ha x 9,0 = 4,320

GK = 0,38 ha x 0,4 = 0,152, összesen 4,472

Biológiai aktivitásérték egyenlege: 4,472 – 3,612 = 0,860, azaz növekedik.