

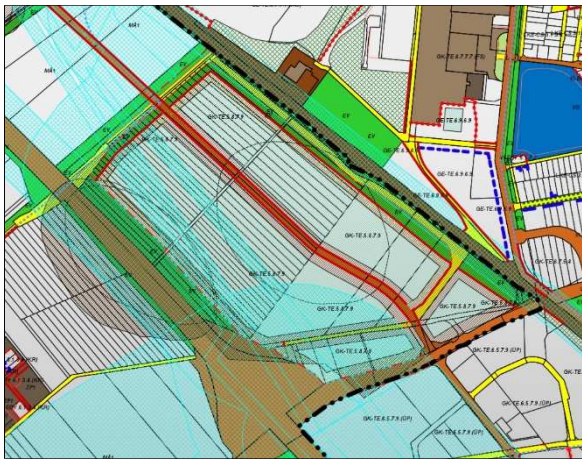
TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE 2025/1

1. Ipari logisztikai park közlekedési területeinek módosítása

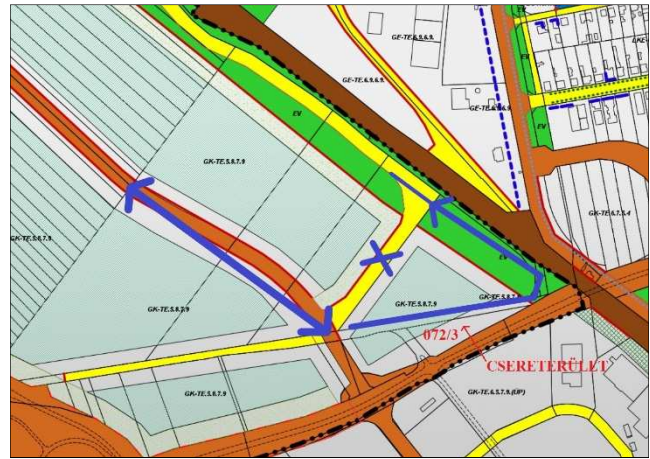
A MILÜP Ipari Parkkal szemben, a 86. számú főút túloldalán található a „Logisztikai Park” névre keresztelt iparterület. A kb. 63 hektár területre még 2004-ben készült szabályozási terv, de azóta sem történt semminemű fejlesztés. A körforgalom elkészülte után indult meg egy kisebb ingatlan hasznosítása.

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.



Hatályos szabályozási terv



Tervezett módosítások

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 kiegészítendőek.

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

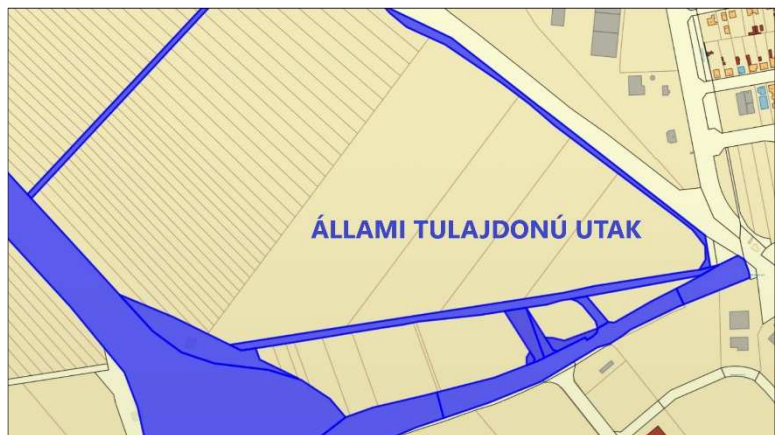
a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült **településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg**, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv 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 feltárási 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 jelölés. A biológiai aktivitásérték számítását a tervezési területre külön is el kell készíteni, igazolva annak megmaradását.



Településszerkezeti terv



Ingatlanok tulajdoni viszonyai

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. 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.



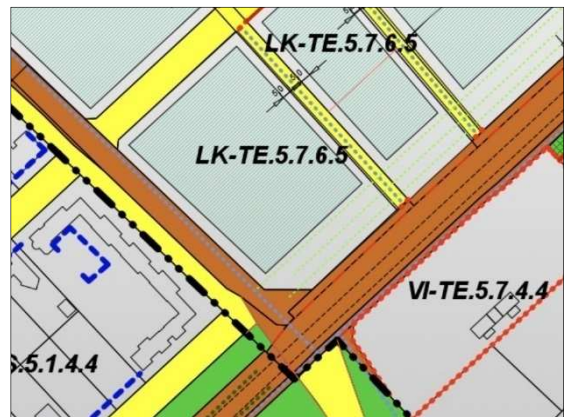
A családi házas telkek átlagos mérete 500 m², a zárt sorú telkeké 300 m².

A 30 %-os beépítés, főleg a zárt sorú telkeknél, a 4,50 m-es épületmagasság mellett meglehetősen korlátozott beépítést enged. 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 beépítésnél az oldalkert 3,00 m-ről 3,25 m-re nő, ami érdemben nem csökkenti az építési helyet. A szomszédos épületek közötti távolság minimum 6,50 m, így nem korlátozzák pl. a benapozást sem.

3. 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 településközponti 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 településközponti 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. A lakóparkok szempontjából mindenképp előnyös egy kereskedelmi létesítmény telepítése.



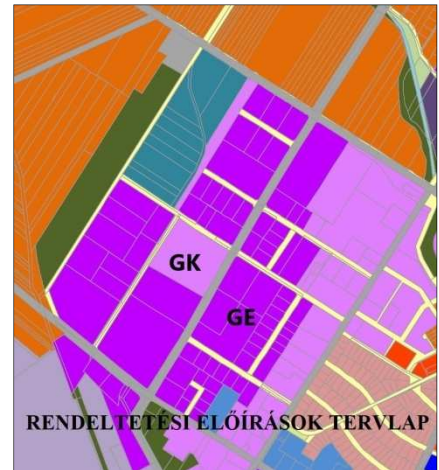
4. MowinPark területének átsorolása GK építési övezetbe

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.

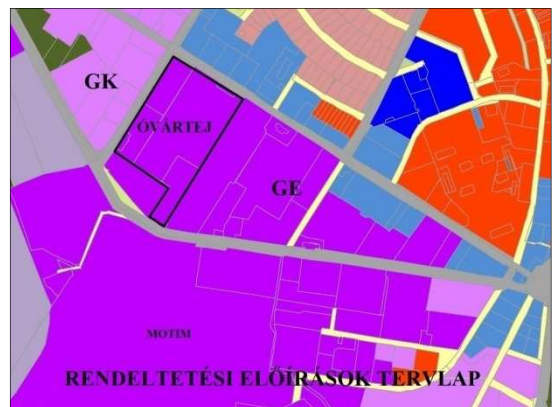
A módosítás során csak az építési övezeti besorolás változik (GE helyett GK), minden más paraméter változatlan marad.



5. 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.



6. 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.

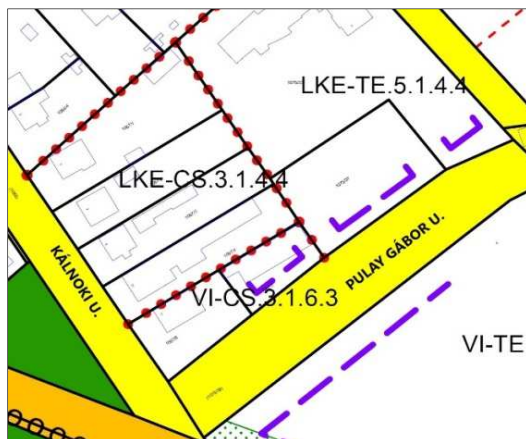
Emiatt javasolt a tömbben egységesen az oldalhatáros beépítés jelölése. Az oldalhatáros beépítésnél az építési hely határos valamelyik telekhatárral, az épületek az építési helyen belül akár szabadon állóan is elhelyezhetők.

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



7. 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.



8. 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.



9. Gorkij utcai telkeken PV karakterzóna változtatása

A Gorkij utca - Szekeres Richárd utca közötti, LK kisvárosias lakó építési övezetbe sorolt tömb 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 polgárvárosi helyett célszerű a CS családiházias karakterzóna alkalmazása, mely leginkább illik a kialakult beépítéshez. A beépítési paraméterek változatlanok maradnak. Az elő- és oldalkertben melléképület továbbra sem építhető.



10. Nagyvízi meder lehatárolás jelölése

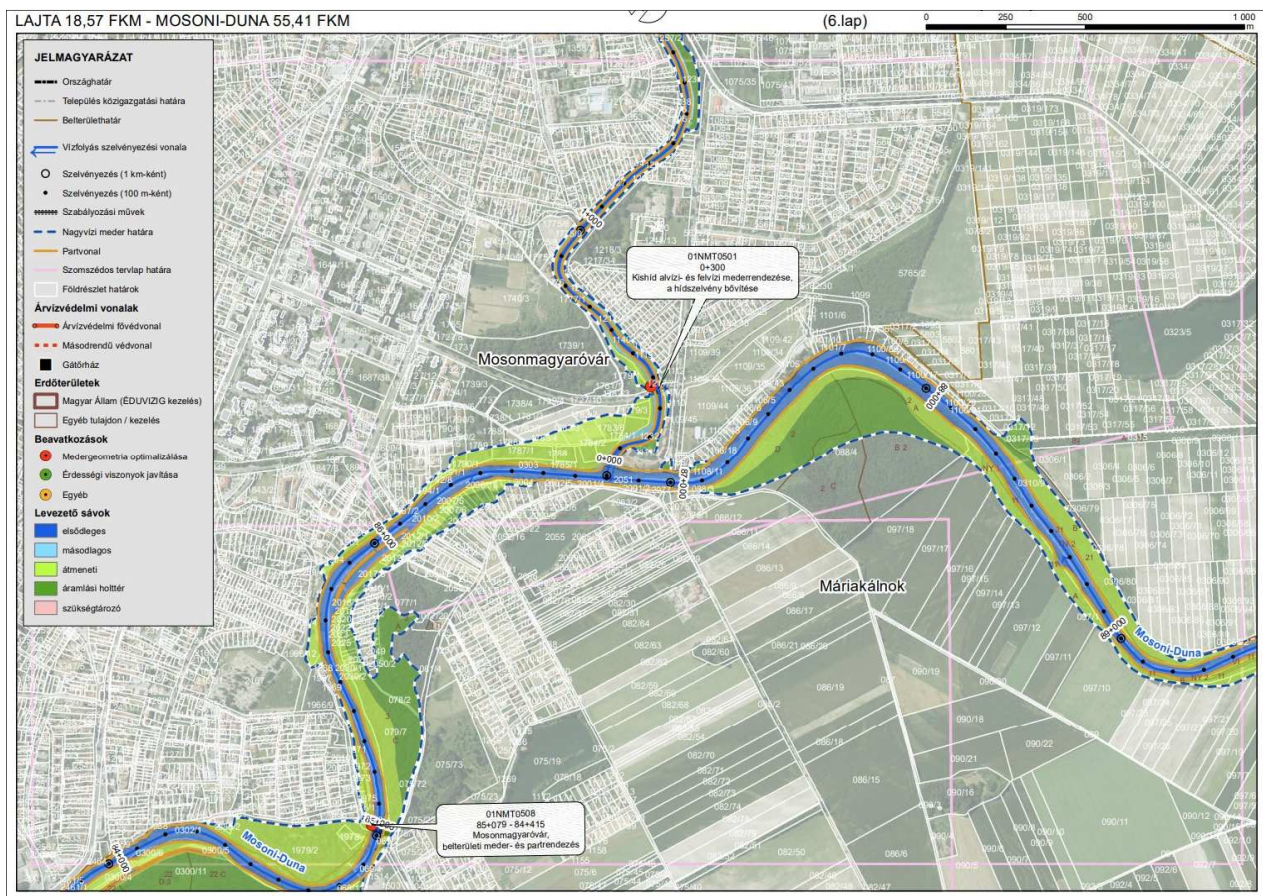
A Nagyvízi Mederkezelési Tervet (NMT) az Észak-Dunántúli Vízügyi igazgatóság készítette a vonatkozó jogszabály (83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi 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 előtéssel 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 csak korlátozottan, vagy nem megengedett. A nagyvízi meder lehatárolást a településrendezési tervekben fel kell tüntetni. Ezt már korábban is jelezte a 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, engedélye még nincs, így nem odázható tovább a feltüntetetés.

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.



11. 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 már beépített 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 főépítéssel 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.

12. 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. (A szabályozási tervben csak a tervezett közterület alakítást jelölő szabályozási vonalak jelöltek, a meglévő közterületi telekhatárok mentén nem.)

Mosonmagyaróvár, 2025. szeptember 8.



Kitley Tibor
városi főépítész