

ALÁTÁMASZTÓ, INDOKOLÓ MUNKARÉSZEK KIEGÉSZÍTÉSE
3.Helyzetfeltáró munkarészek

3.1. Területrendezési követelmények

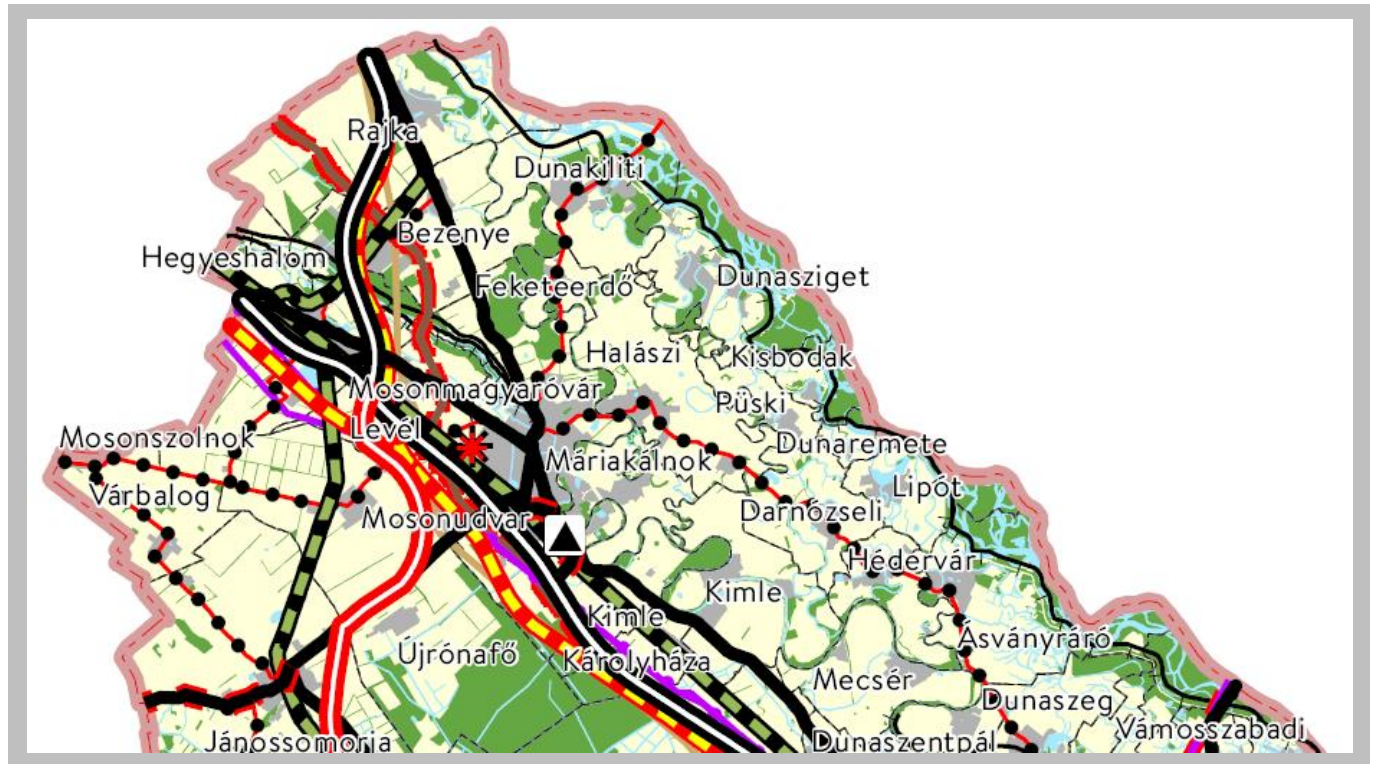
Területrendezési tervek Mosonmagyaróvárt érintő elhatározásai

a) OTrT Mosonmagyaróvárt érintő elhatározásai

A Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervét a megyei önkormányzat 7/2022.(IX.17.) rendeletével jóváhagyta. Ennek megfelelően nem kell alkalmazni 2018. évi CXXXIX. törvény átmeneti rendelkezéseit. Így a megyei terv rendelkezéseiben megjelennek az OTrT-re vonatkozó törvényi előírások is.

Tájékoztatásul az alábbiakban bemutatjuk a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény az országos terv szerkezeti tervet is.

Ezt követően csak a megyei tervi elhatározások alapján vizsgáljuk a módosítások szerinti településszerkezeti terv területrendezési megfelelőségét.



Az országos szerkezeti terv Mosonmagyaróvár közigazgatási területére és környékére

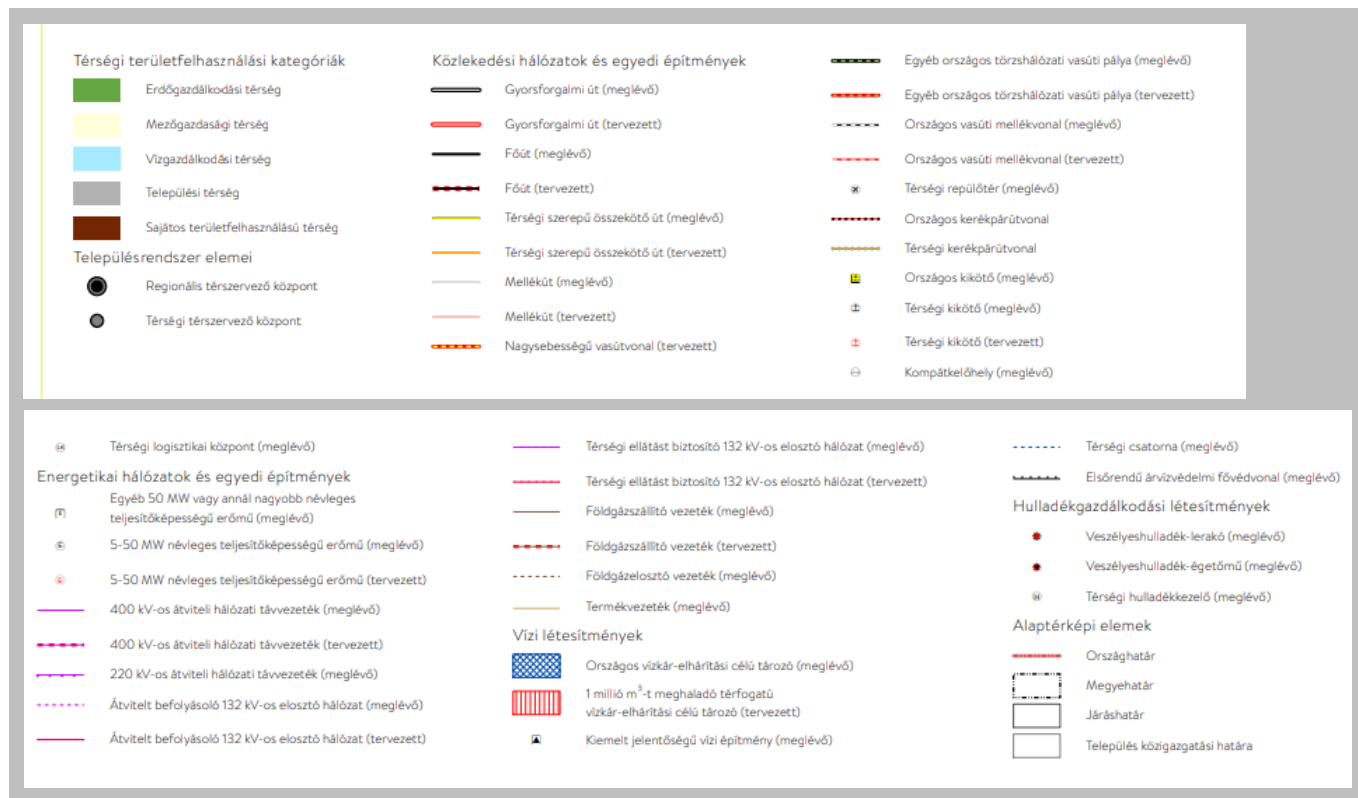


Az országos szerkezeti tervjelkulcsa

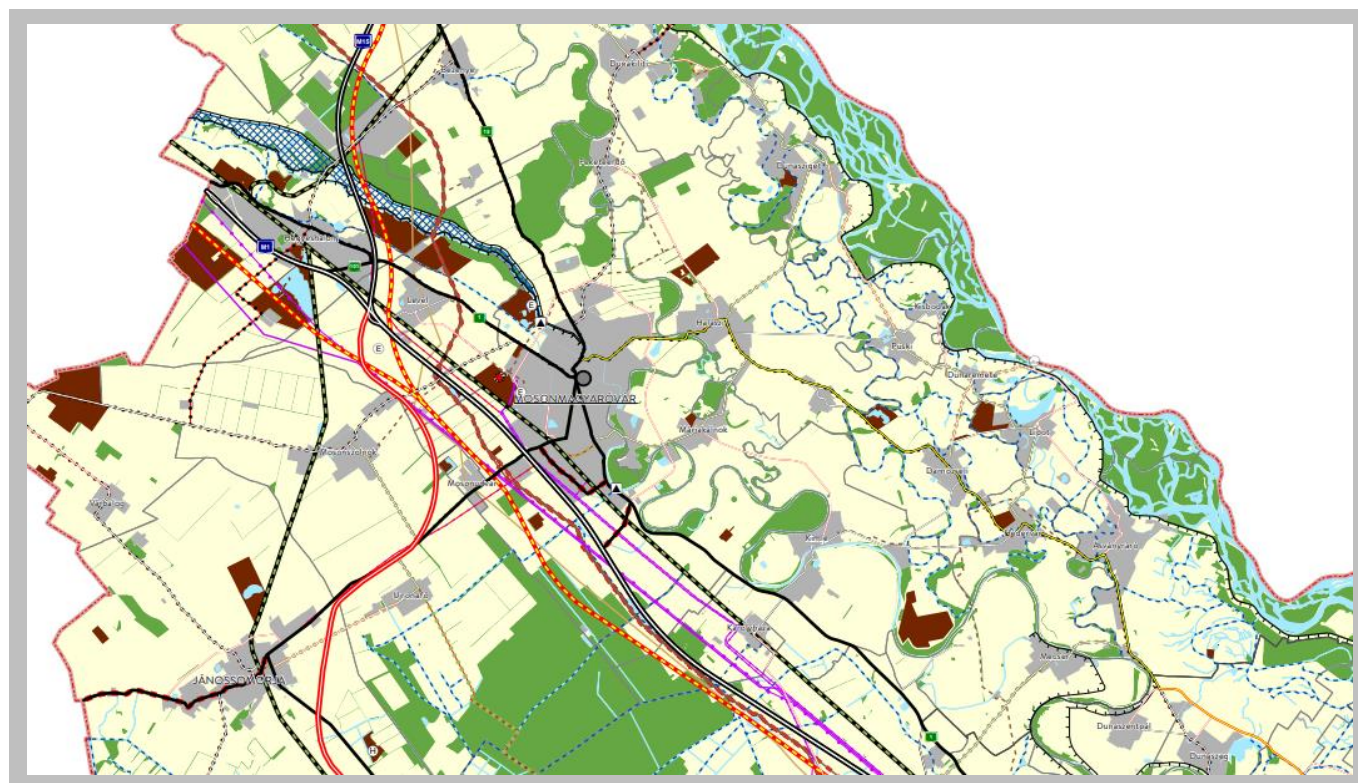
b) Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve (továbbiakban: megyei terv) Mosonmagyaróvárt érintő elhatározásai

A megyei tervi elhatározásokat
 -- a térségi szerkezeti és területfelhasználás,
 -- a térségi övezetek
 jelenítik meg.

A megyei terv térségi szerkezeti és területfelhasználási elhatározásai



A megyei szerkezeti terv jelmagyarázata



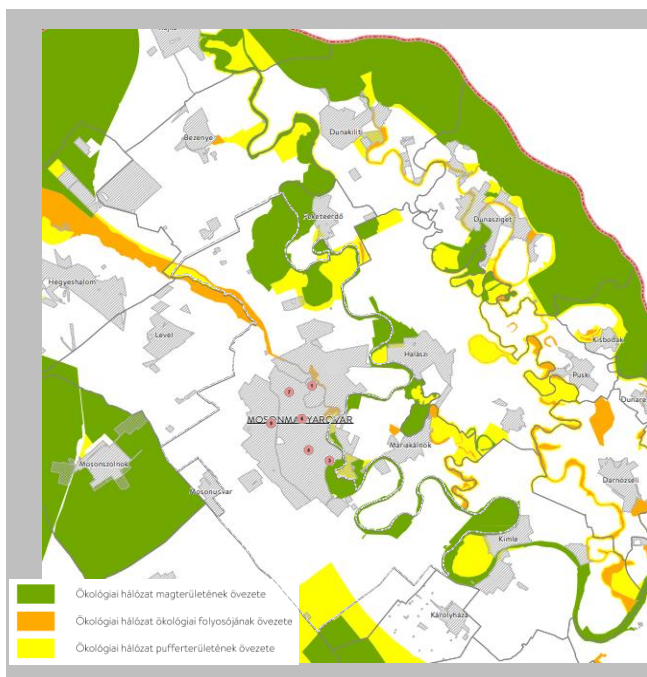
Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének szerkezeti tervlap részlete

Az alábbi táblázatban a megyei térségi **területfelhasználási követelményeket** mutatjuk be a településszerkezeti terv területfelhasználási elhatározásaiban.

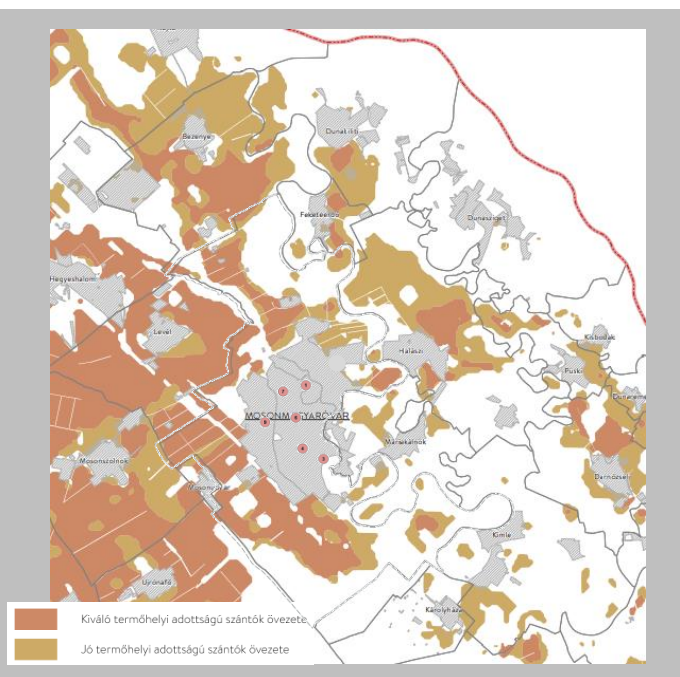
a megyei tervben szereplő területfelhasználás (ha)					követelmények, a településszerkezeti terv felé (ha)				
erdőgazdálkodási térség	mezőgazdasági térség	vízgazdálkodási térség	települési térség	szajátos területfelhasználású térség	az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre vonatkozó szabályok figyelembevételével kell meghatározni, de min. 95% legyen	a mezőgazdasági térség min. 75 %-a települési mezőgazdasági területfelhasználási egységbe essen, a fennmaradó rész természetközeli, vagy nagyvárosias lakóterületet kivéve beépítésre szánt terület v. különleges honvédelmi terület lehet.	a vízgazdálkodási térségben települési vízgazdálkodási, terület, vízgazdálkodási célú erdő, mezőgazdasági természetközeli terület, honvédelmi, természetközeli területfelhasználási egységbe lehet	települési térségben bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető	szajátos területfelhasználású térségben honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-gazdasági v. intézményi terület lehet.
1671,45	4480,89	40,9	1952,77	219,99	1587,88	min. 3360,67	min. 40,9	max. 1952,77	219,99

-- A várost érintő megyei tervben megjelenő térségi övezetek elhatározásai

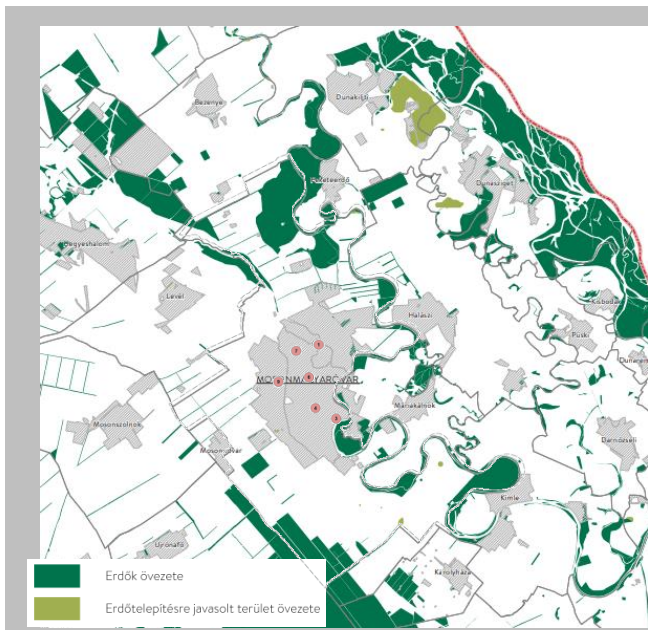
A vastagon kiemelt övezetek érintik a város közigazgatási területét.



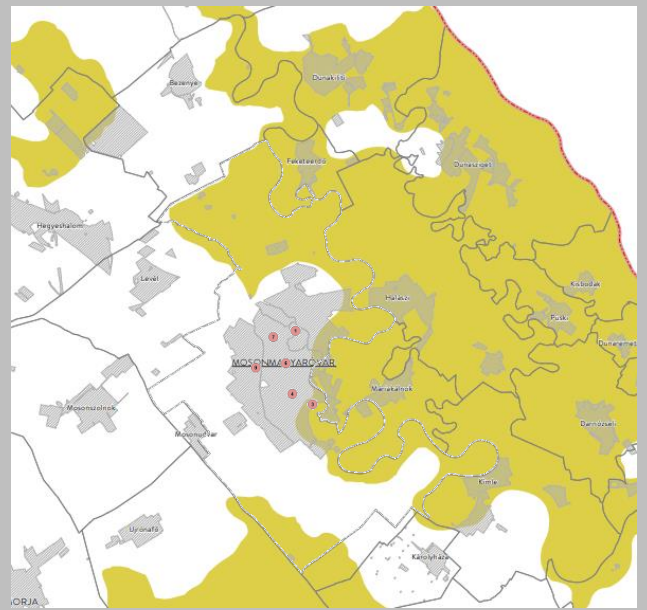
Az ökológiai hálózat övezetei



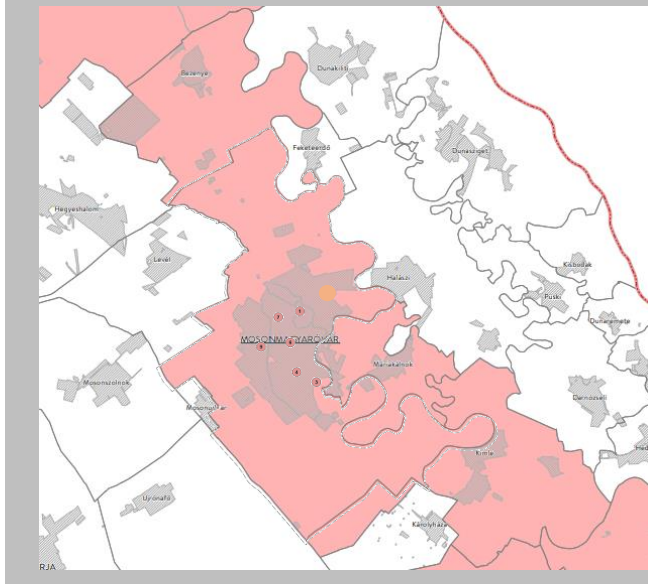
A kiváló termőhelyi adottságú szántóterület és a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetei



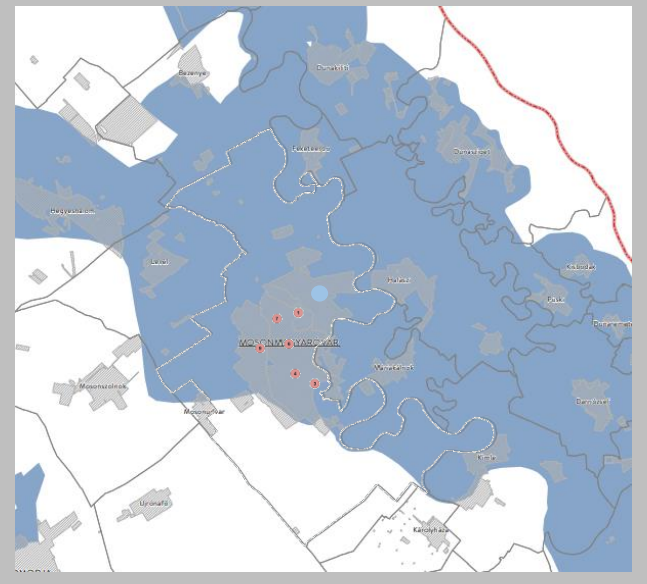
Az erdők és erdőtelepítésre javasolt övezetek



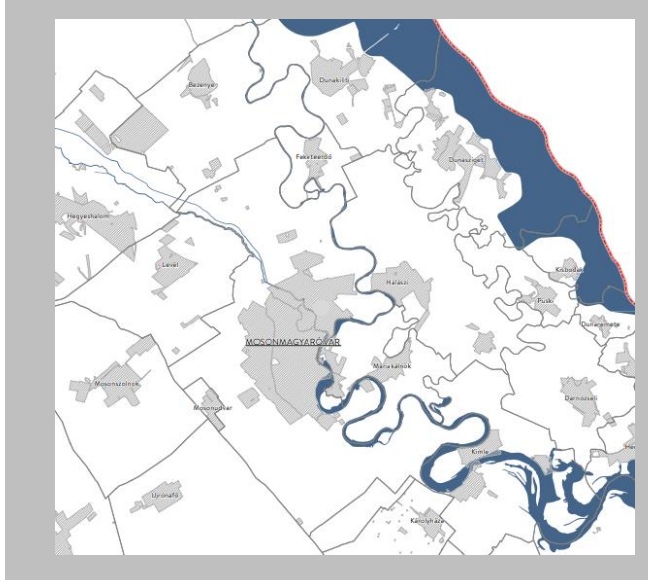
A tájképvédelmi terület övezete



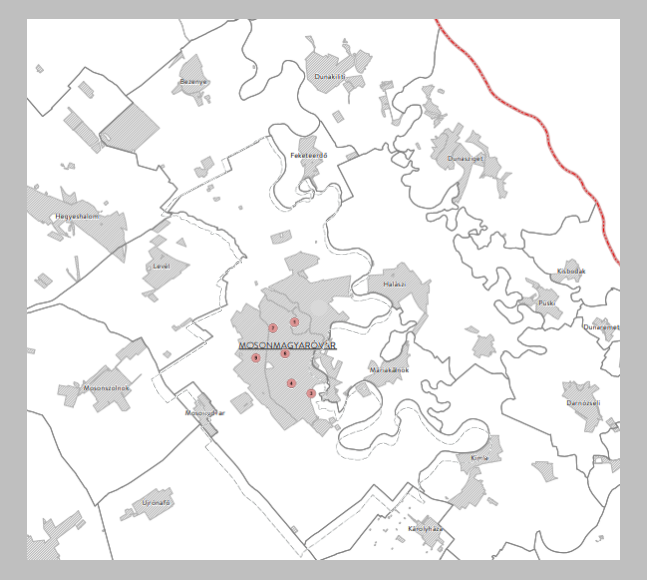
A világörökség és világörökség várományos terület övezete



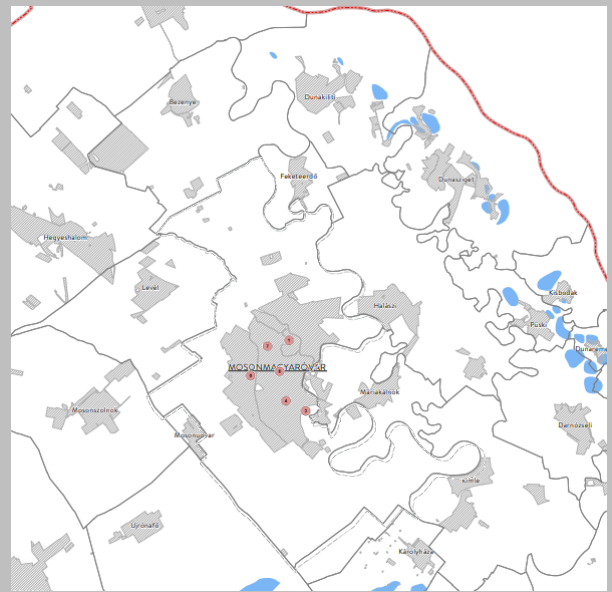
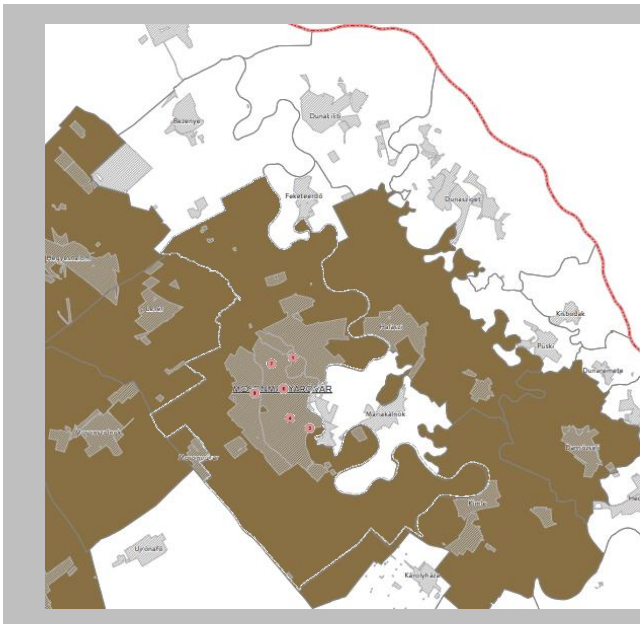
A vízminőség-védelmi terület övezete



A nagyvízi meder övezete

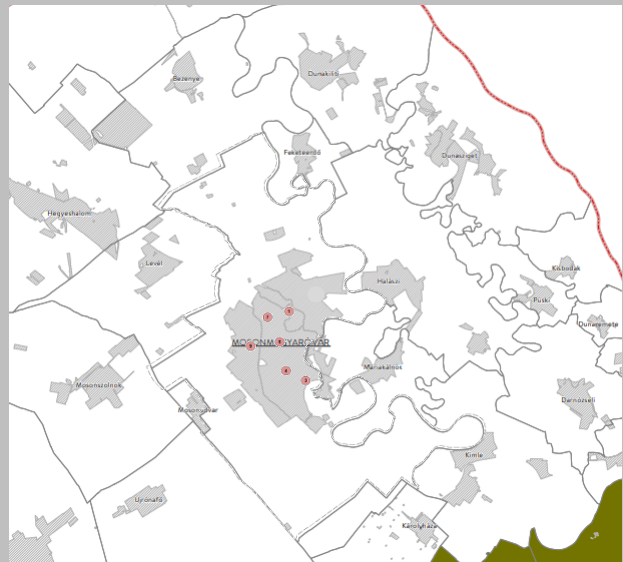
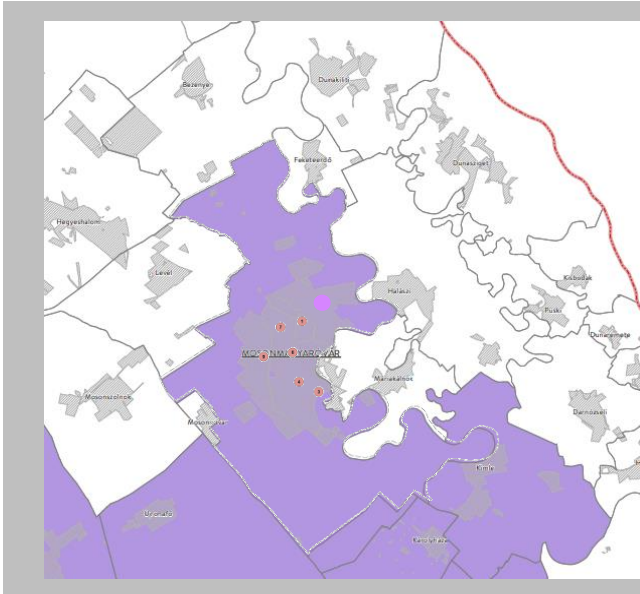


A honvédelmi és katonai céllal érintett település övezete



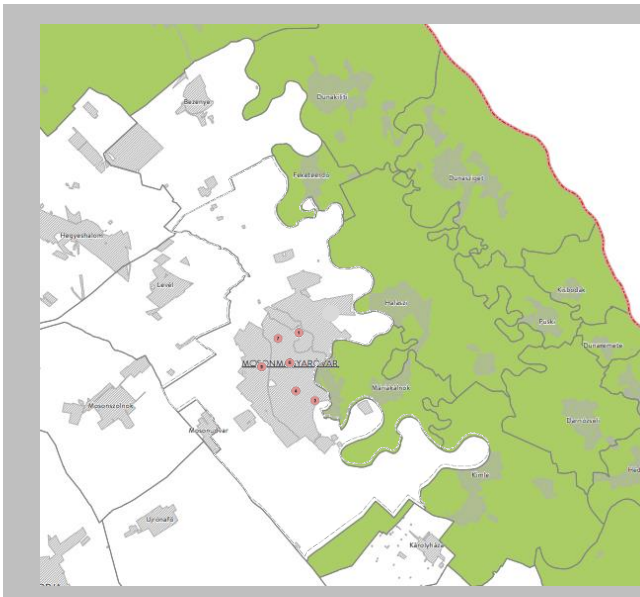
Az ásványi nyersanyagvagon által érintett település övezete

A rendszeresen belvízjárta területek övezete



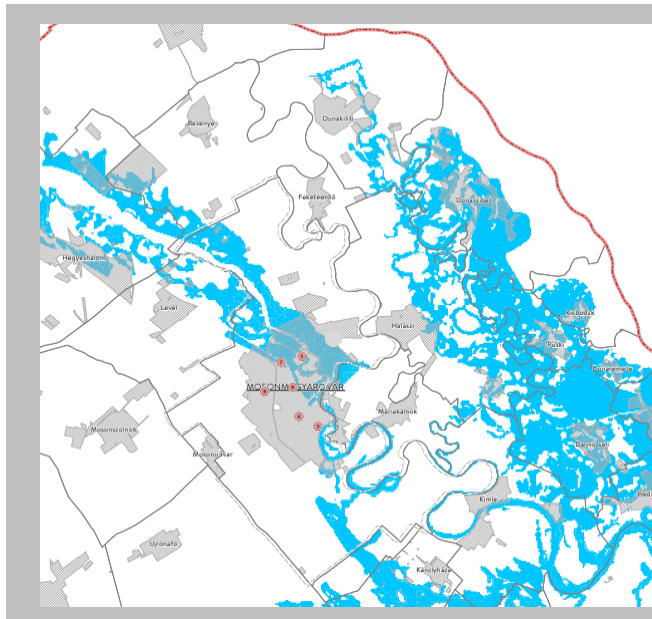
A földtani veszélyforrás területének övezete

A Győri agglomeráció és a Soproni nagyvárosi település együttes övezete

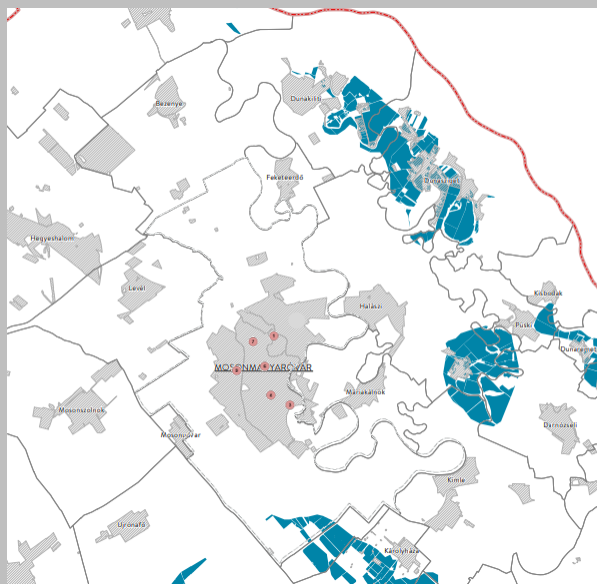


A Natura parkok övezete

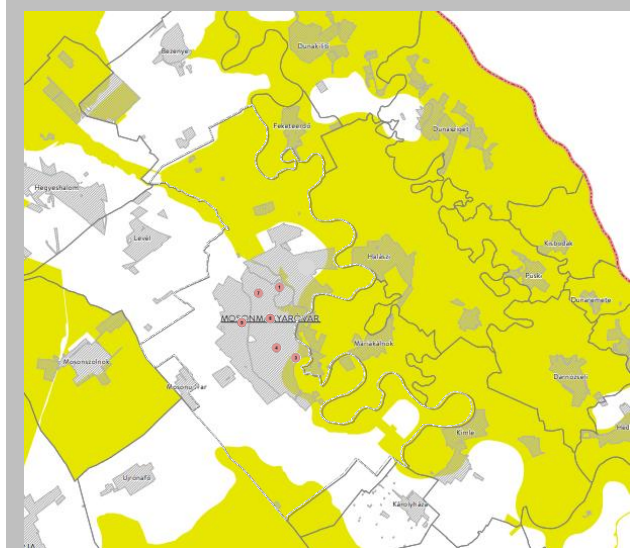
A Natura 2000 területek övezete



Az árvízi kockázatkezelési területek övezete



A szélérőziónak kitett területek övezete



A nap és szélérőmű telepítésének korlátozásával érintett területek övezete

3.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

Mosonmagyaróvár város módosítás előtti érvényes településrendezési terveinek jóváhagyó határozata, illetve rendelete:

- településfejlesztési koncepció jóváhagyása: 154/2015.(VI.25.) Kt. határozat;
- településszerkezeti terv jóváhagyása: többször módosított 128/2009. (VI.25.) Kt. határozat;
- helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyása: a többször módosított 20/2014.(IX.12.) önkormányzati rendelet.
- településképi rendelet jóváhagyása

A rész módosítások összhangjának vizsgálata a fejlesztési koncepció céljaival

Településfejlesztési Az alábbiakban módosításokat abból a szempontból vizsgáljuk, hogy azok a fejlesztési koncepcióban kitűzött célokat milyen mértékben segítik elő.

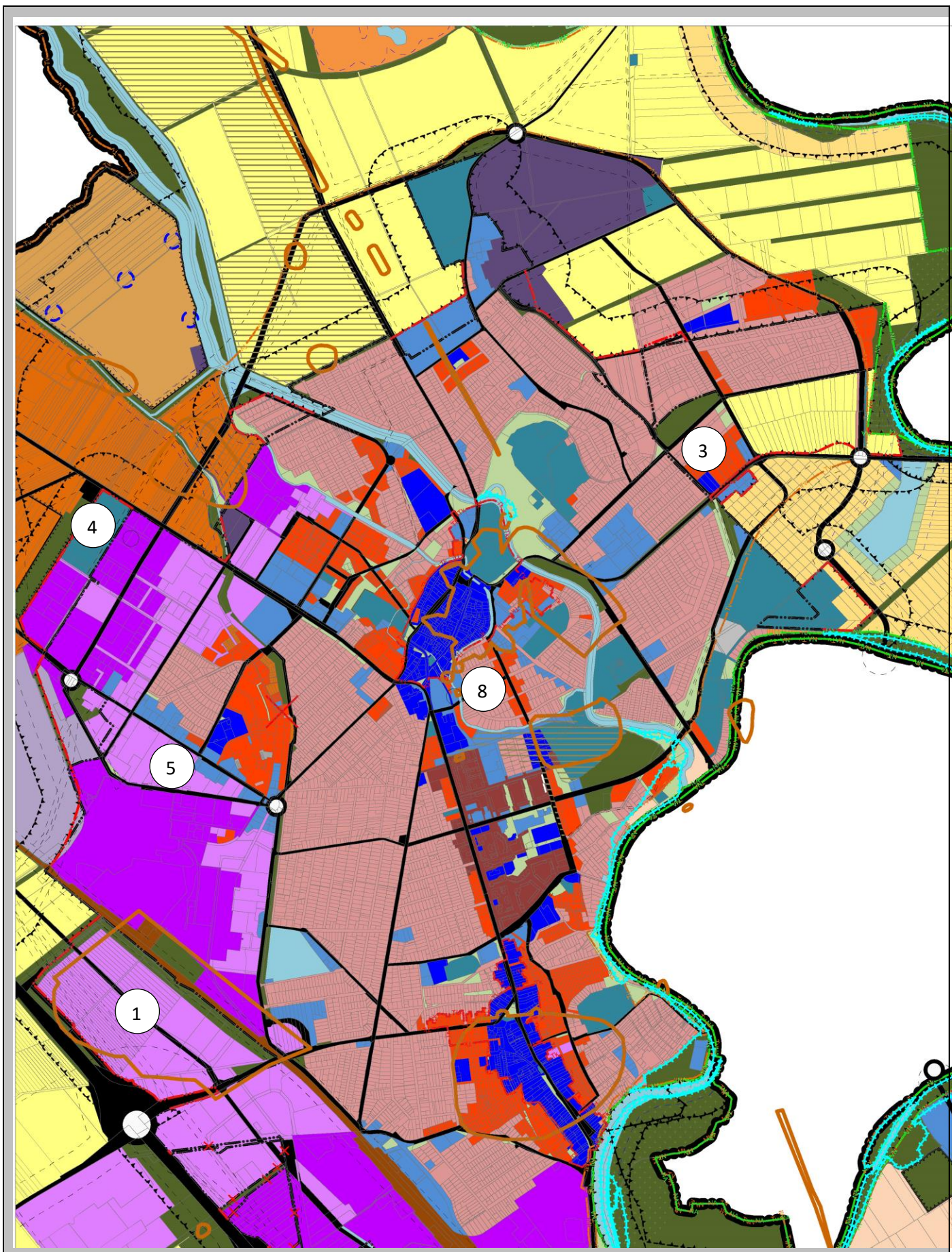
módosítások	a fejlesztési koncepció céljai														
	élhető város			befogadó város				versenyképes város				város a vízen			
	É1 A városi környezet fenntarthatóvá tétele	É2 A természeti értékek megóvása	É3 A helyi közlekedés környezetbarát fejlesztése	B1 Befogadó társadalom, lokálpatriotizmus, pozitív város imázs	B2 A helyi humán szolgáltatások fejlesztése	B3 A lakhatási problémák kezelése, bérházak építése	B4 A városi társadalmi kapcsolatok erősítése	V1 Magas hozzáadott értéket előállító vállalkozások, a K+F szektor növekedése	V2 Vonzó infrastruktúra, diverzifikált gazdaság	V3 Magas szintű a kereslethez alkalmazkodó oktatás, szakképzés	V4 Helyi-társégi gazdaságfejlesztés a városkörnyéki települések együttműködésében	VIZ1 A turisztikai háttérrel kapcsolatos fejlesztések	VIZ2 Aktív ökoturizmus fejlesztése	VIZ3 Egészség-és szépségmegőrző turizmus	VIZ4 Pezsgő kulturális élet
1. Ipari logisztikai park közlekedési területének módosítása	0	0	+1	0	0	0	0	+2	0	0	0	0	0	0	0
2. Duna-lakópark északi területének épületmagasság emelése	0	0	0	0	0	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Súlyom utca – ingatlan átsorolása VT építési övezetbe	0	0	0	0	0	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. MowinPark területének átsorolása GK építési övezetbe	0	0	0	0	0	0	0	+1	0	0	0	0	0	0	0
5. Óvártej Zrt. ingatlanának átsorolása GK építési övezetbe	0	0	0	0	0	0	0	+1	0	0	0	0	0	0	0
6. Háromvölgy utcai tömb szabályozásának módosítása	0	0	0	0	0	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Kálnoki út 13. alatti ingatlanon épületmagasság emelése	0	0	0	0	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Kórház utcai ingatlan építési övezeti átsorolása	0	0	0	0	+2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Gorkij utcai telken PV karakterzóna változtatása	0	0	0	0	0	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Nagyvízi meder lehatárolás jelölése	0	+2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

11. Parkolók kialakítására vonatkozó előírások módosítása	0	0	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összes pontszám	0	+2	+2	+2	+3	+4	0	+4	0	0	0	0	0	0	0

0	<i>semleges a fejlesztési cél szempontjából</i>
+2	<i>jelentősen elősegíti a fejlesztési célt</i>
+1	<i>kissé elősegíti a fejlesztési célt</i>

Az összesítésből látszik, hogy a módosítások elősegítik a fejlesztési célok megvalósítását.

3.3 Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat



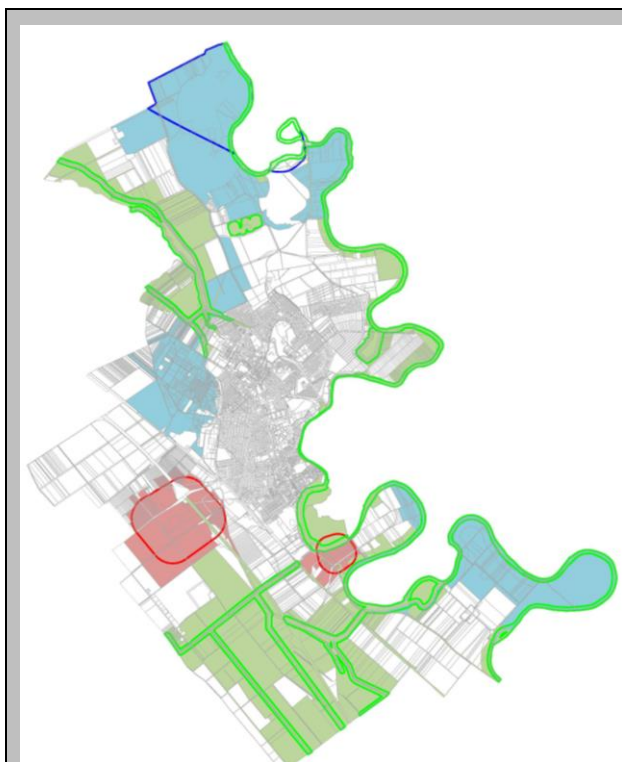
A jelen módosítások helyszínei a joghatályos településszerkezeti terven

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a módosítási témákat és azok hatályos településszerkezeti tervekkel való egyezését. Mindegyik módosítás igényli a településszerkezeti terv módosítását.

módosítási témák	a területfelhasználás összehasonlítása		módosítás nem, igen
	hatályos területfelhasználás	a módosítás szerinti területfelhasználás	
1. Ipari logisztikai park közlekedési területének módosítása	GK, KÖU	EV, GK, KÖU	igen
2. Duna-lakópark északi területének épületmagasság emelése	LKE	LKE	nem
3. Sólyom utca – ingatlan átsorolása VT építési övezetbe	LKE	VT	igen
4. MowinPark területének átsorolása GK építési övezetbe	GE	GK	igen
5. Óvártej Zrt. ingatlanának átsorolása GK építési övezetbe	GE	GK	igen
6. Háromvölgy utcai tömb szabályozásának módosítása	LKE	LKE	nem
7. Kálnoki út 13. alatti ingatlanon épületmagasság emelése	VI	VI	nem
8. Kórház utcai ingatlan építési övezeti átsorolása	KR/C	VI	igen
9. Gorkij utcai telken PV karakterzóna változtatása	LK	LK	nem
10. Nagyvízi meder lehatárolás jelölése	lehatárolás jelölése		
11. Parkolók kialakítására vonatkozó előírások módosítása	előírás módosítása		

3.4 Védelmi és korlátozó elemek

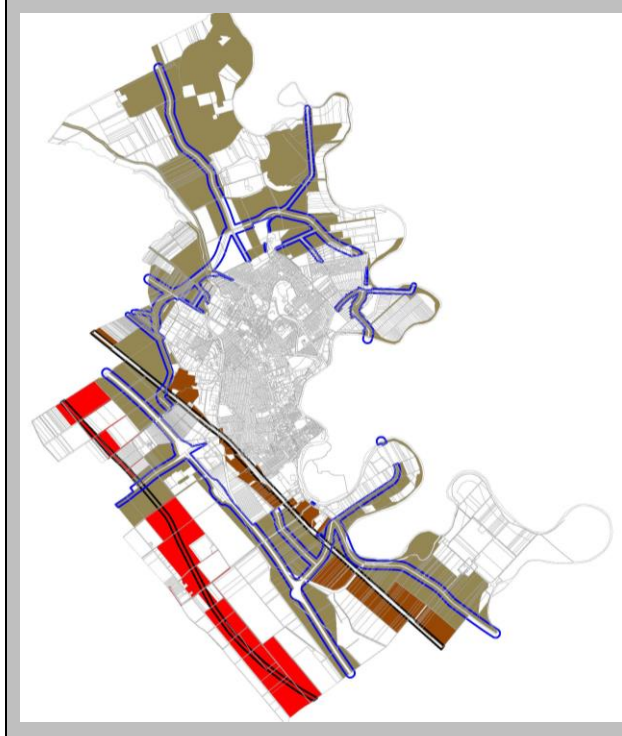
Az alábbiakban a védelmi és korlátozó vizsgálati lapokon feltüntettük a módosítási helyszíneket.



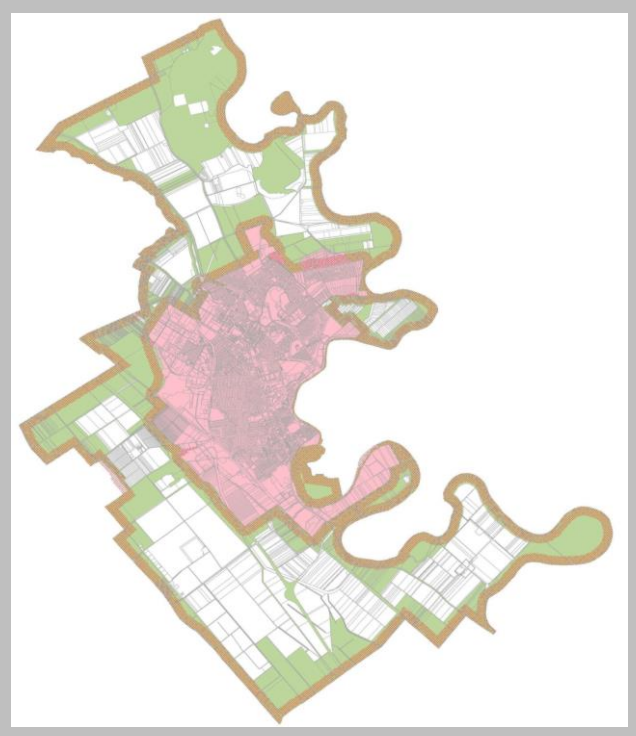
Környezetvédelem miatti tilalom, illetve korlátozás



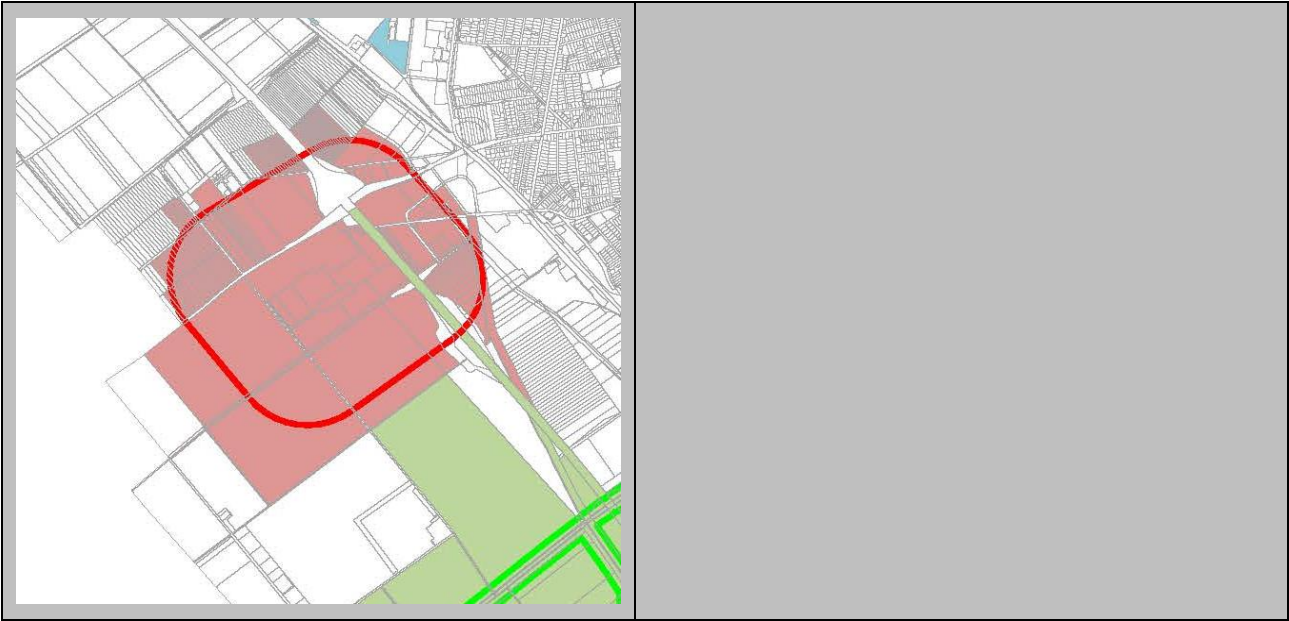
Közmű infrastruktúra védőterülete miatti korlátozás



Közlekedési infrastruktúra védőterülete miatti korlátozás



A 200 m-es beépítésmentes védősáv miatti korlátozás



A sertéstelep védőtávolsága

Az 1. módosítást a sertéstelep módosítása érinti. Ez azonban a gazdasági területfelhasználás miatt nem jelent komoly korlátozást, csak annyiban, hogy élelmiszerrel kapcsolatos tevékenység (feldolgozás, raktározás) nem engedélyezhető.

3.5. Környezeti állapot jellemzői

Az alábbiakban rövid összefoglalást adunk a település környezeti adottságairól és állapotáról annak érdekében, hogy a környezeti hatások és feltételek fejezetben annak figyelembevételével, erre alapozva megfelelő döntést lehessen hozni az egyes módosítások esetén azok környezeti értékelésének szükségességére vonatkozóan, valamint, hogy - amennyiben a környezeti értékelés szükséges- ott a helyi specialitások figyelembevételével minél pontosabb és megalapozottabb értékelés váljon lehetővé.

Talaj

A Mosoni síkon fekvő település fő talajtípusai a csernozjom talajok, a réti öntéstalajok, valamint a síkláp talajok. A település közigazgatási területének jelentős részén - a beépítésre szánt területek egészén- a talajvíztükör nyugalmi szintje a talajfelszín alatt 2-4 méter között található, de foltokban elérheti a 4-8 métert is. Csupán a közigazgatási déli határán van a talajfelszínhez közelebb, 1 és 2 méter között.

Felszíni és felszín alatti vizek

A település arculatát a Lajta és a Mosoni-Duna határozza meg, de a lakott területet több vízfolyás (pl. Megyei-csatorna) is érinti. A Lajta erősen módosított víztest, a Mosoni-Duna középső szakasza természetes víztest. A közigazgatási területet érintő bányatavak (homok, kavics) vízminősége a talajvíz minősége szempontjából is kiemelkedő fontosságú, így környezeti állapotuk megőrzése, szükség szerint javítása kiemelten fontos.

A város és környéke jelentős ivóvízbázis, emiatt kiemelt figyelmet kell fordítani a felszíni és felszín alatti vizek vízminőségének megőrzésére.

A talajvíz és a vízfolyások kapcsolata, valamint a talajszerkezet miatt a felszín felől érkező szennyeződések megjelenését lehetőség szerint meg kell akadályozni.

Levegő

A településen 2013 óta üzemel állandó légszennyezettség mérő konténer, de időszakosan mobil mérőkonténeres mérések is segítik a levegőminőség és annak változásai megfigyelését. Ezek eredményei alapján az ózonerhelés - mely a közlekedéshez és fűtéshez köthető- a településen magas, míg a kén-dioxid, szén-monoxid, valamint a szálló por esetében az elmúlt évtizedben javulás figyelhető meg. A közlekedési eredetű légszennyezés főként a városon áthaladó főutak környezetében jelentős. Ipari eredetű terhelést főképp a nyugati és déli iparterület egyes gazdasági létesítményei okoznak.

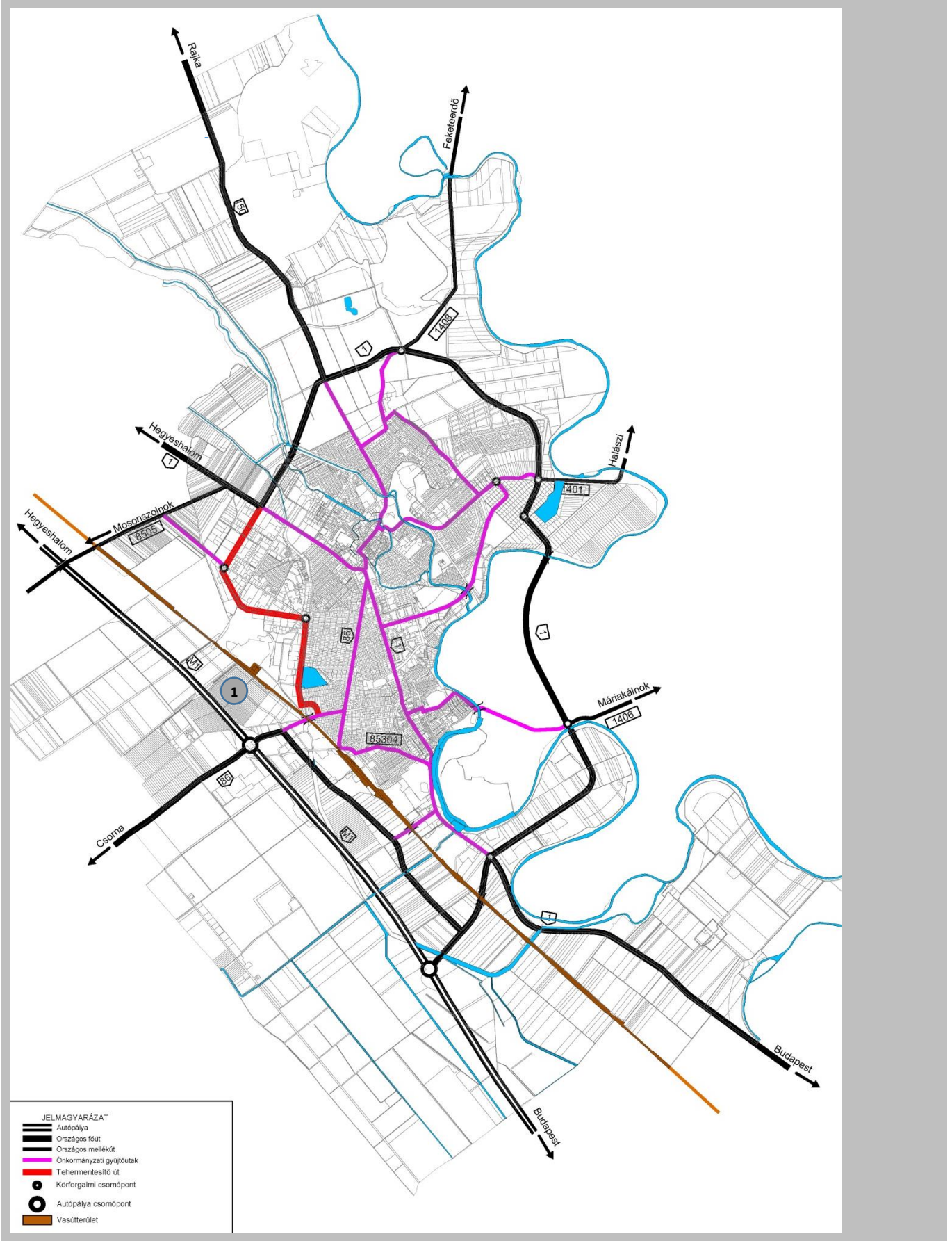
Zaj- és rezgésterhelés

A zaj- és rezgésterhelés a belvárosban és a fontosabb utak, csomópontok közelében kiemelkedő.

Hulladékgyűjtés

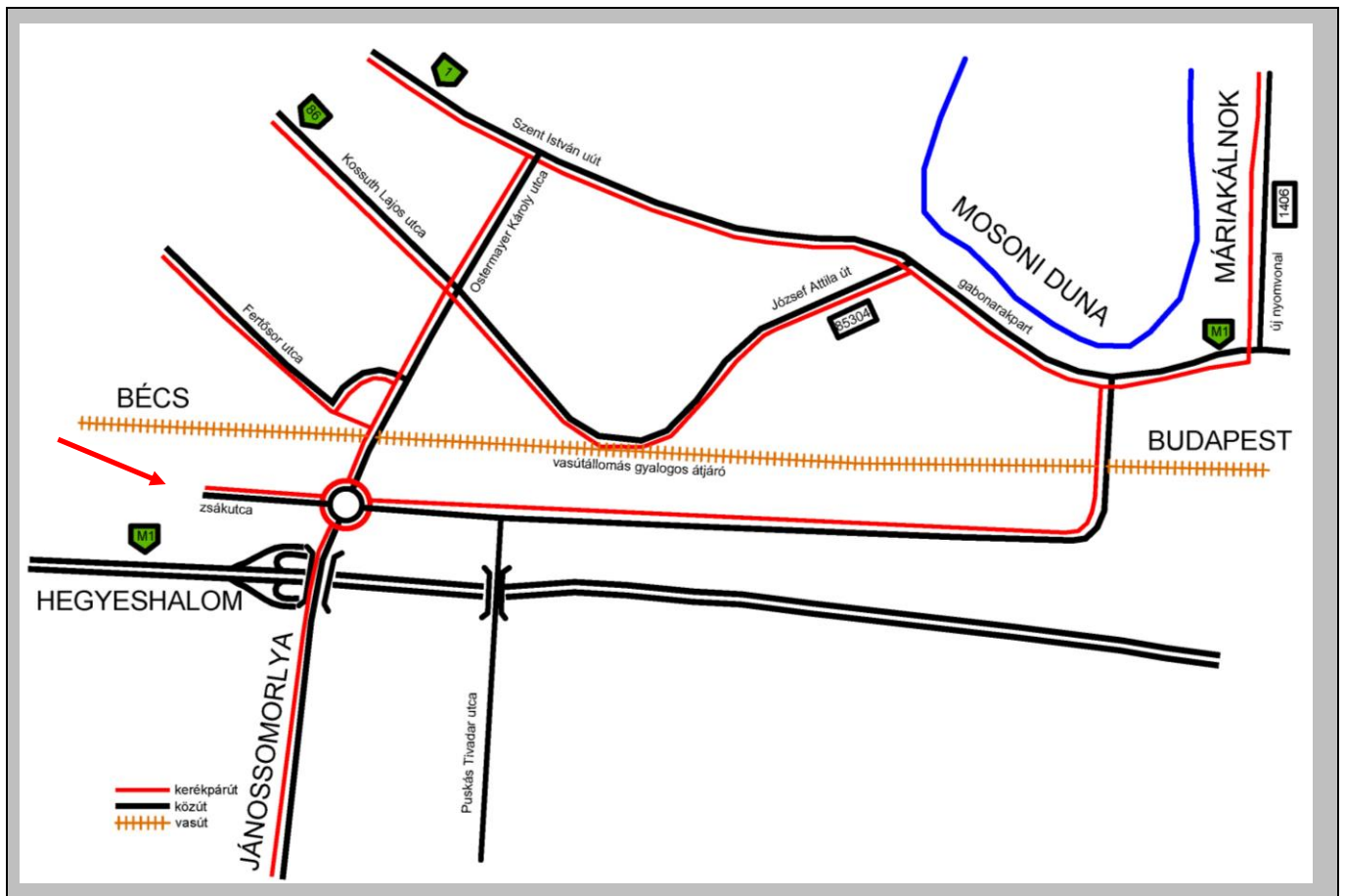
A település területén a hulladékok gyűjtése, elszállítása és ártalmatlanítása megoldott.

3.6. Közlekedés vizsgálata



A tervezett közlekedési hálózat, az alátámasztó munkarészt érintő ódosítási helyein jelölésével
 Az 1. sz. módosítási terület a 86. sz. főút, az M1 gyorsforgalmi út és a Budapest – Bécs vasútvonal által közbezárt területen fekszik. A terület fő megközelítési útvonalát a 86. sz. főútról leágazó, a vasúttal és az

gyorsforgalmi úttal párhuzamos, a terület súlyvonalán tervezett, illetve kezdőponton kiépített gyűjtőút adja. Ajoghatályos szabályozási tetven a gazdasági területet feltáró út keretezi. Az észak-nyugati határon a feltáró út a gyorsforgalmi út felett csatlakozik a mezőgazdasági területekhez.




A csatlakozó közlekedési hálózat

4. Alátámasztó javaslatok

4.1. A rész módosítások ismertetése, indoklása

A Kt. határozattal, teljes eljárás keretében, kezdeményezett módosítások:

<p>Módosítás tárgya: közlekedési területek módosítása</p>	1.
<p>Módosítás helyszíne: Ipari logisztikai park</p>	
<p>Módosítás kezdeményező:</p>	
<p>A módosítási igény leírása: 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.</p>	
<p>Főépítész vélemény, előzmények:</p>	
<p>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 megtartható. Ennek kidolgozásakor figyelembe kell venni a Magyar Állam tulajdonában lévő utakat, melyek megtartandók, illetve a szükséges szélességi mérethez kiegészítendő. A beépítésre szánt terület kijelöléséről a 2018. évi CXXXIX. törvény - Magyarország és egyes</p>	
<p><i>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</i></p>	
<p><i>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.§</i></p>	
<p><i>(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.</i></p>	
<p><i>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.</i></p>	
<p>Tervezői vélemény</p>	
<p>A főépítész véleménynel egyetértünk.</p>	
<p>A javasolt módosítás az alábbi:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - gyűjtőút nyomvonala kiegyenítésre kerül, - a feltáró (citromsárga) nyomvonal módosul a melléklet szabályozási tervlap részlete szerint, - az új nyomvonal miatt a joghatályos tervben tervezett érintett erdőterület megszűnik és ennek pótlására a 072/3 hrsz. joghatályos tervben jelölt gazdasági terület erdőterületbe lesz átsorolva. - Az előkertek mérete 20-25 m 10 m-re csökken. 	

Az erdőterület pótlására kijelölt 072/3, 0520/16 és a 0520/15 hrsz. telkek magántulajdonból a törvényi előírásnak megfelelően önkormányzati tulajdonba kerülnek. E telkek területe $0,48+0,4385+0,8562 = 1,7747$ ha. Ennek megfelelően az új beépítésre szánt gazdasági terület az erdő rovására $1,7747:1,25 = 1,41976$ ha lehet, az erdőterület rovására. Ugyanakkor a gazdasági beépítésre szánt területnövekmény összességében egyrészt a vasút menti erőterület csökkenéséből és az út korrekcióból is származik. Mivel az útkorrekció miatti a többlet beépítésre szánt terület $0,145$ ha, az összes új gazdasági beépítésre szánt terület $1,41976+0,145 = 1,56476$ ha. Ez az érték csak a területi mérlegnél jelenik meg. Az 1,25 szorzót csak az erdő rovására kialakított gazdasági területnél kell figyelembe venni. Így az előírások szerint erdőnövekmény teljesült.

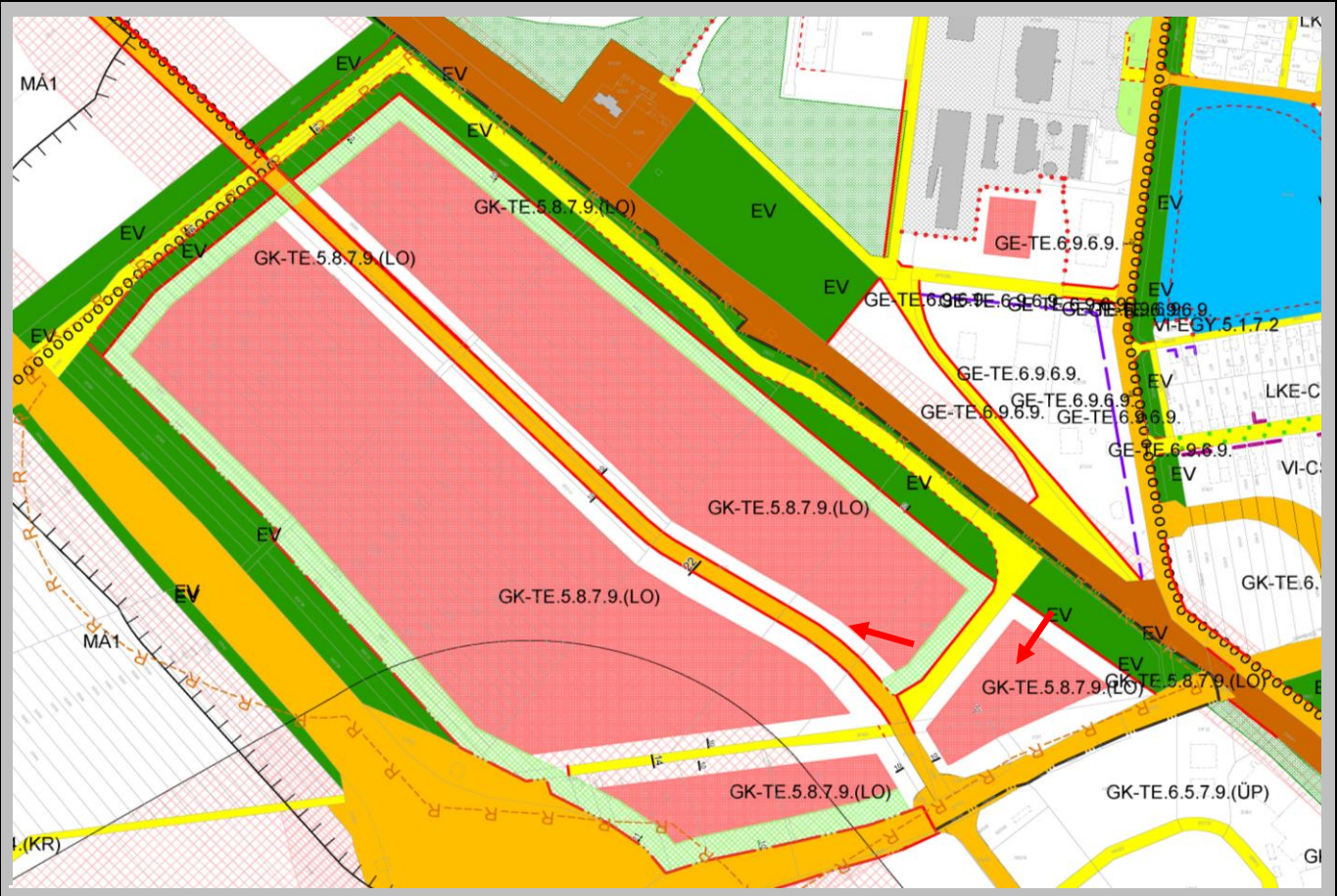
A módosítás a településszerkezeti tervet érinti.

Környezeti hatásokat nézve a módosítás kedvezően jelentős, de elősegíti a város gazdasági tevékenységét, ezáltal a társadalmi hatásai kedvezőek.

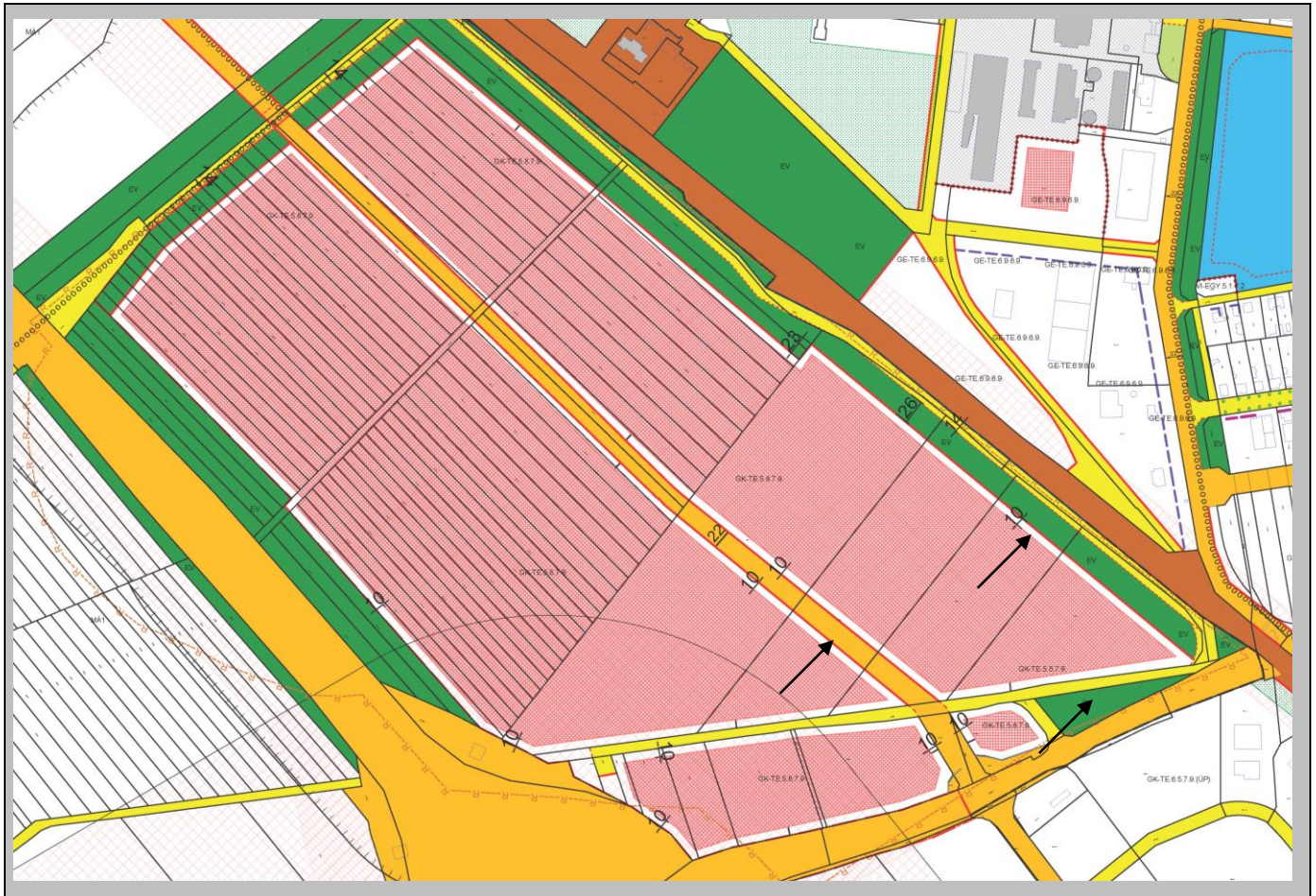


Joghatályos településszerkezeti tervlap részlete

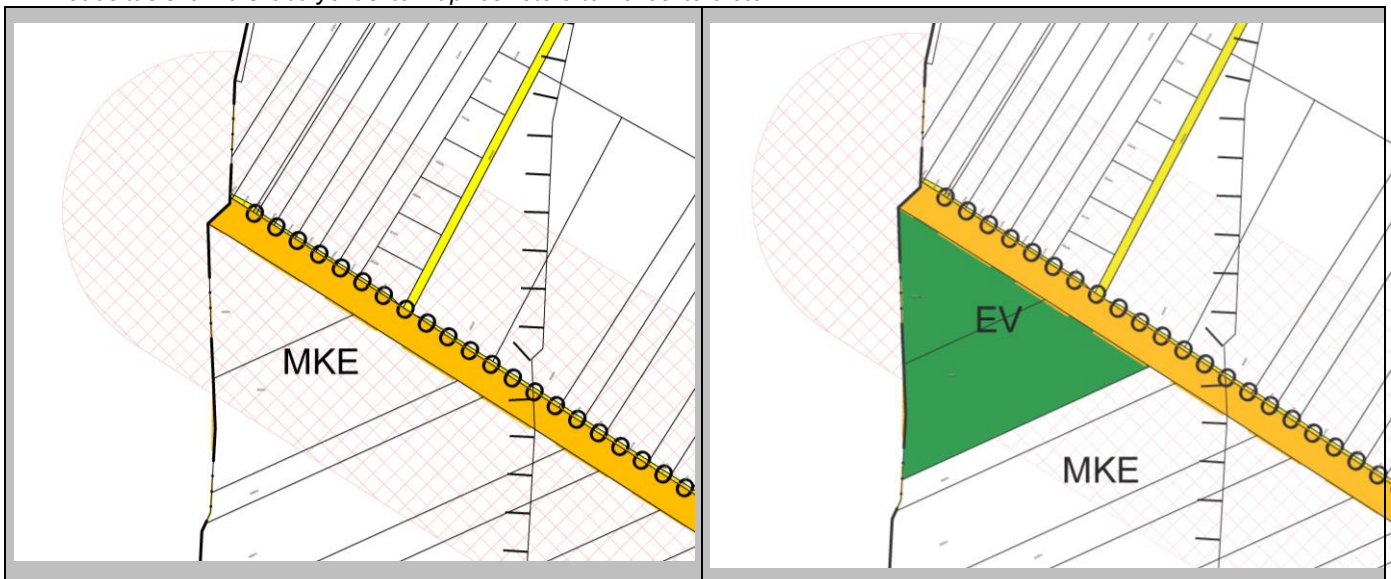
Módosítás szerinti településszerkezeti tervlap részlete



Joghatályos szabályozási tervlap részlete a tervezési területen



Módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete a tervezési területen



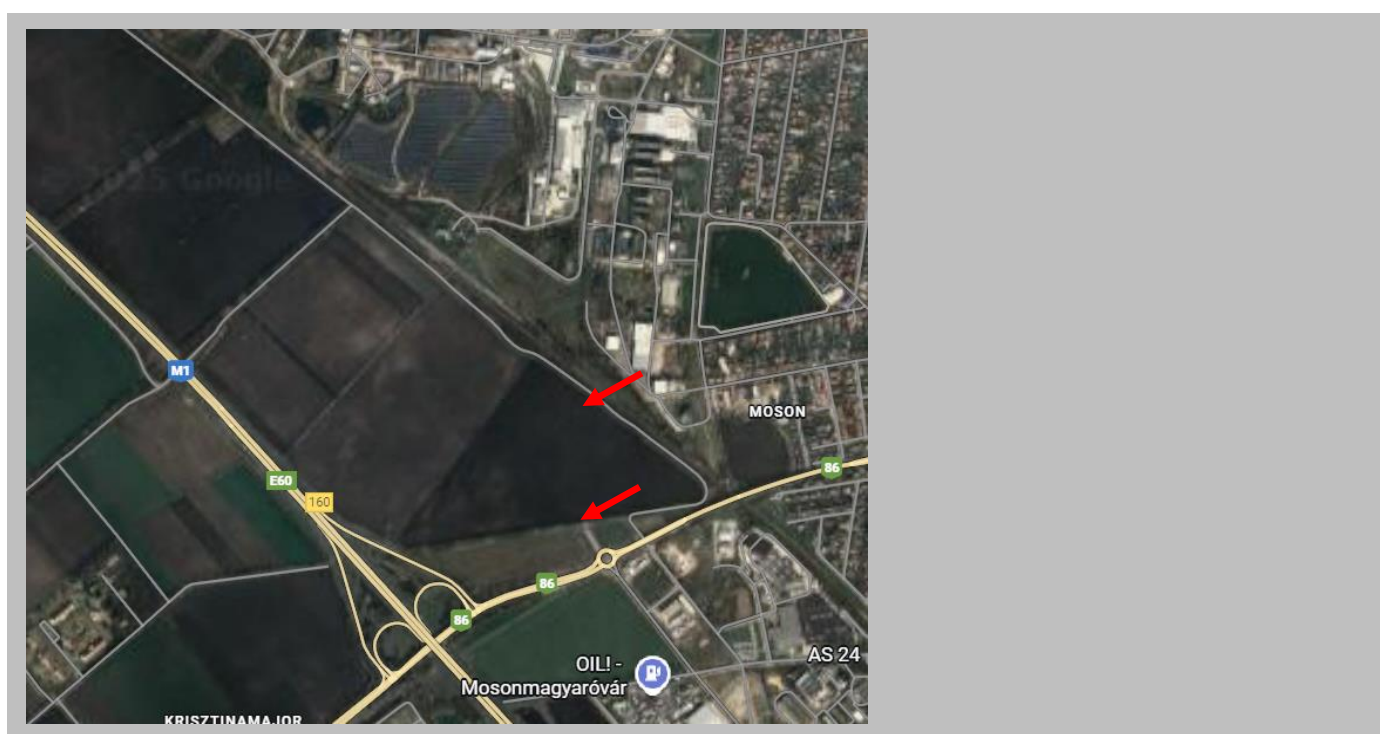
A tervezési területen kívüli, de közelében lévő telkek erdőterületbe való sorolása

Joghatályos állapot szerinti szabályozási tervlap részlete

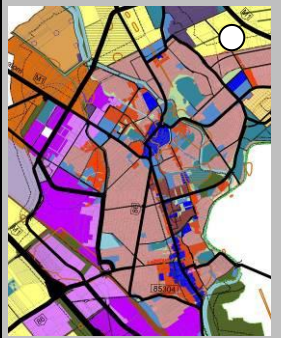
a módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

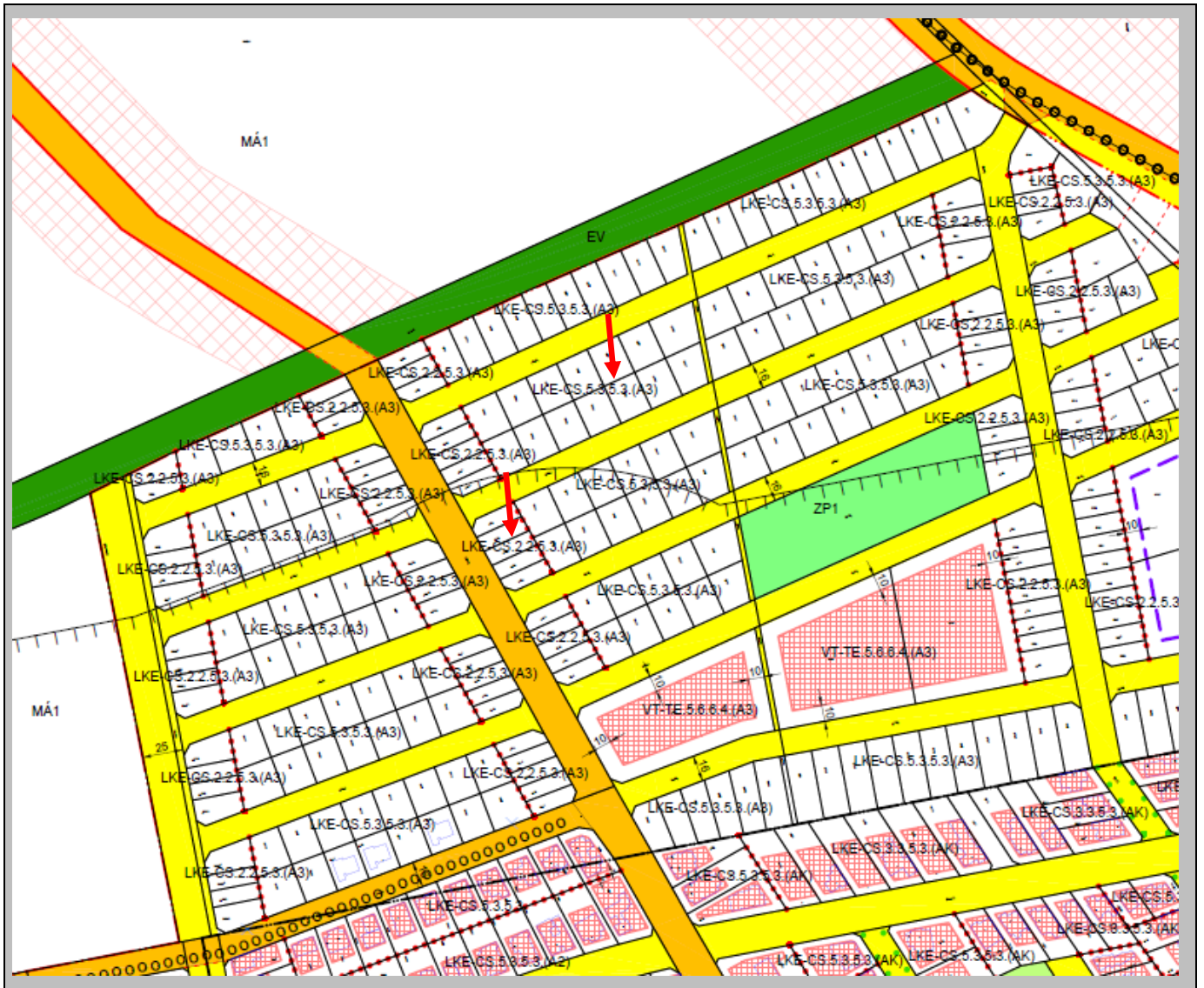
Módosul:

- a településszerkezeti tervlapon a területfelhasználás; GK-ból EV; a KÖU-ból GK, GK-ból KÖU, MKE-ből EV, lesz
- a szabályozási tervlapon - az építési övezet: a GK-TE.5.8.7.9.(LO)-ból EV; a KÖU-ból **GK-TE.5-8-7-9**;
 a GK-TE.5.8.7.9-ből **KÖu**, MKE-ből **EV**, EV-ből **GK-TE.5.8.7.9** lesz
 - az előkert mélysége: 20-25 m helyett 10 m lesz.
 - másodrendű utak szabályozási szélessége 20-ról 14 m-re csökken
- a HÉSZ 3, 4/A, 4/B, 4/C, 4/D, 4/E jelű rajzi mellékletei módosulnak

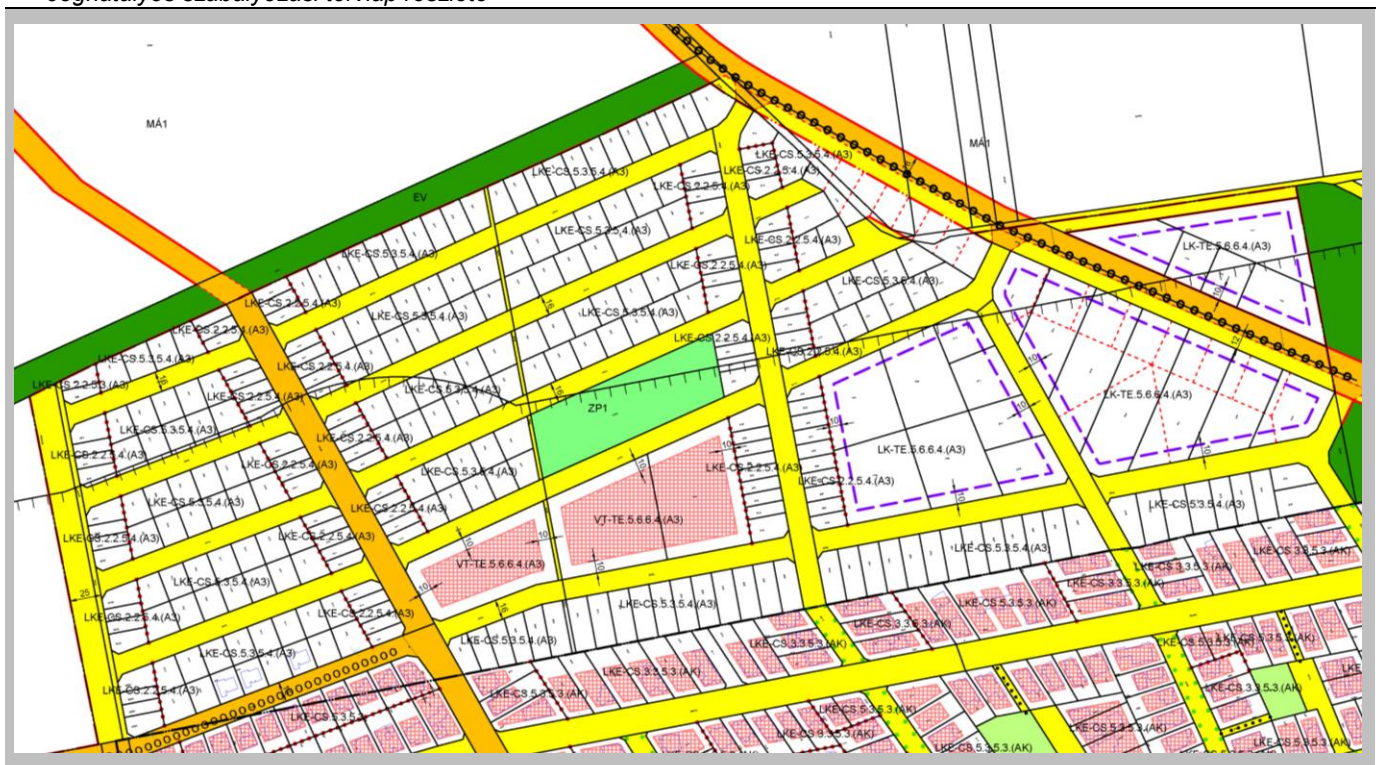


Légi felvétel

Módosítás tárgya: építési övezet magassági előírásának módosítása	2.
Módosítás helyszíne: Duna-lakópark északi területe	
Módosítás kezdeményező: a beruházó	
<p>A módosítási igény leírása: A beruházó kérelmezi az épületmagasság 4,5 m-ről 6,5 m-re emelését főleg a zárt sorú telkeknél.</p>	
<p>Főépítész vélemény: 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 telkéké 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 építésznek is. Mivel továbbra is csak egy lakás építhető telkenként, két szint esetén a bruttó beépítettség csökkenhet, ezáltal növelve a zöldfelület. 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 lesz, így nem korlátozzák pl. a benapozást sem.</p> <p>Tervezői javaslat: - Az egyik jelenlegi lakó építési övezet LKE-CS.5.3.5.3(A3) kertvárosias lakó építési övezet, családi házas építési karakter, szabadon álló általános beépítési mód, min. 500 m² telekterület, max. 30% beépíthetőség, max. 4,5 m épületmagasság). A módosítási kezdeményezés szerint az épület magassági előírása változna. 4,5-ről 6,5-re, azaz az építési övezet kódja LKE-CS.5.3.5.4(A3) lenne. - A másik jelenlegi lakó építési övezet LKE-CS.2.2.5.3(A3) kertvárosias lakó építési övezet, családi házas építési karakter, zárt sorú beépítési mód, min. 300 m² telekterület, max. 30% beépíthetőség, max. 4,5 m épületmagasság). A módosítási kezdeményezés szerint az épület magassági előírása változna. 4,5-ről 6,5-re, azaz az építési övezet kódja LKE-CS.2.2.5.4(A3) lenne. A főépítész véleményével egyetértésben a javasolt módosítás, kedvező, mert így két szint építhető ki és ezáltal, mivel csak egy lakás építhető telkenként a beépítettség csökkeni fog és a zöldfelületi fedettség növelhető.</p> <p>A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.</p> <p>Környezeti hatásokat nézve a módosítás nem kedvezőtlen. A számított biológiai aktivitási érték változatlan.</p>	



Joghatályos szabályozási tervlap részlete



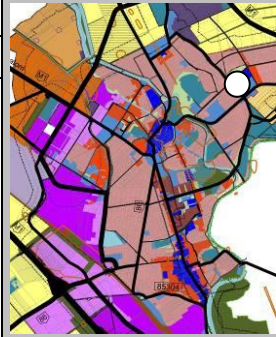
Módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosul:

- a szabályozási tervlapon az LKE-CS.5.3.5.3(A3)-ból LKE-CS.5.3.5.4(A3) lesz; az LKE-CS.2.2.5.3(A3) -ból LKE-CS.2.2.5.4(A3) lesz
- a HÉSZ 4/E jelű rajzi melléklete



Légi felvétel

Módosítás tárgya: közlekedési terület törlése	3
Módosítás helyszíne: Sóllyom utca, 9474 hrsz. telek	
Módosítás kezdeményező: Penny Market Kft.	
A módosítási igény leírása: A kezdeményező élelmiszer áruház építést tervez, az LK lakó építési övezet VT településközponti vegyes átsorolását, a z építési paraméterek és a jelölt építési hely megtartása mellett.	

Főépítési vélemény:

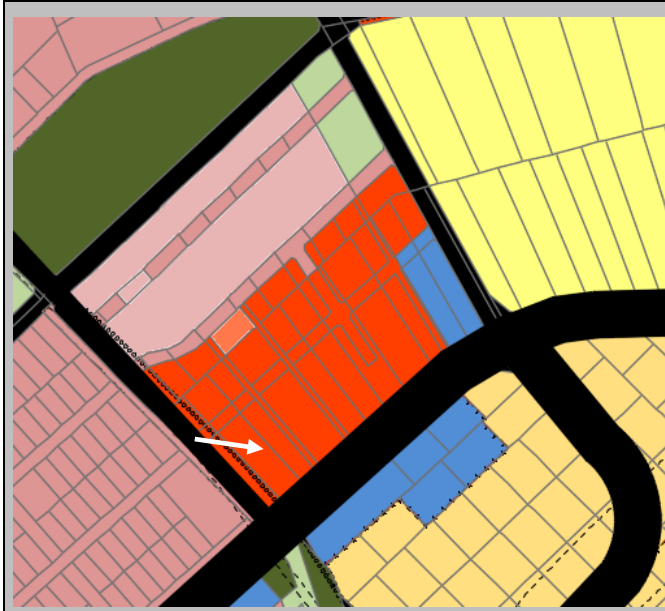
A Gyöngyös lakópark II. ütem területén, a Sóllyom utca – Halászi utca kereszteződésénél fekszik a 9474 helyrajzi számú, 7.800 m²-es ingatlan. Ide egy beruházói csoport élelmiszer áruház építését tervezi már két éve. Az utolsó verzió szerint a Penny Market Kft. fog építkezni. Ők kérelmezték a szabályozási 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 a hatályba lépett új magasabb jogszabályi előírások szerint az 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.

Tervezői javaslat:

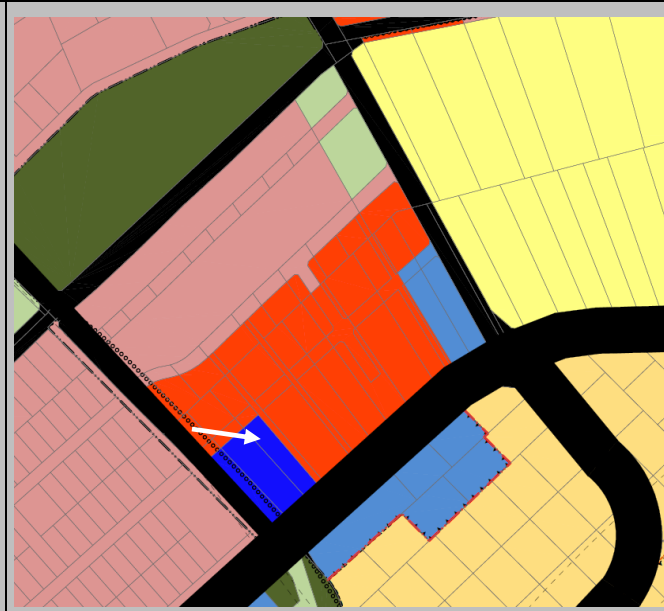
A beruházói igények támogatásával településrendezési szempontból egyetértünk azzal, hogy a sarok telek kiemelt megközelítési helyzetére tekintettel átsorolásra kerüljön településközponti vegyes területbe, az építési paraméterek megtartása mellett. A joghatályos terv szerinti építési övezet: LK-TE.5.7.6.5 (kisvárosias lakó építési övezet, telepszerű építési karakter, szabadon álló általános beépítési mód, min 1500 m² telekterület, max. 40% beépíthetőség, max. 7,5 m épületmagasság. A javasolt építési övezet: VT-TE.5.7.6.5 (településközponti vegyes építési övezet, telepszerű építési karakter, szabadon álló általános beépítési mód, min 1500 m² telekterület, max. 40% beépíthetőség, max. 7,5 m épületmagasság. A javasolt építési övezet:

A módosítás a településszerkezeti tervet érinti.

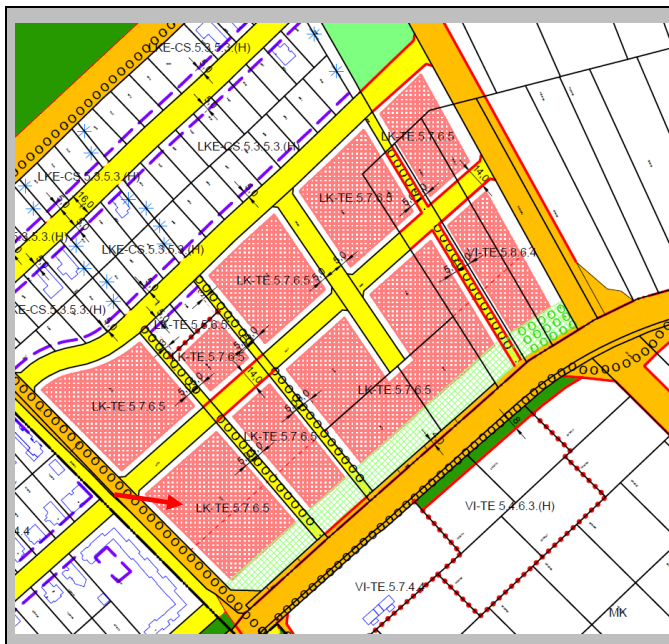
Környezeti hatásokat nézve a módosítás kedvező hatású, mert az ellátottsági viszonyokat javítja. Épített környezeti viszonyokat a sarok telek beépítésével előnyösebbé teszi. A számított biológiai aktivitási érték csökken, mely csökkenést ellensúlyozza a módosítások összessége.



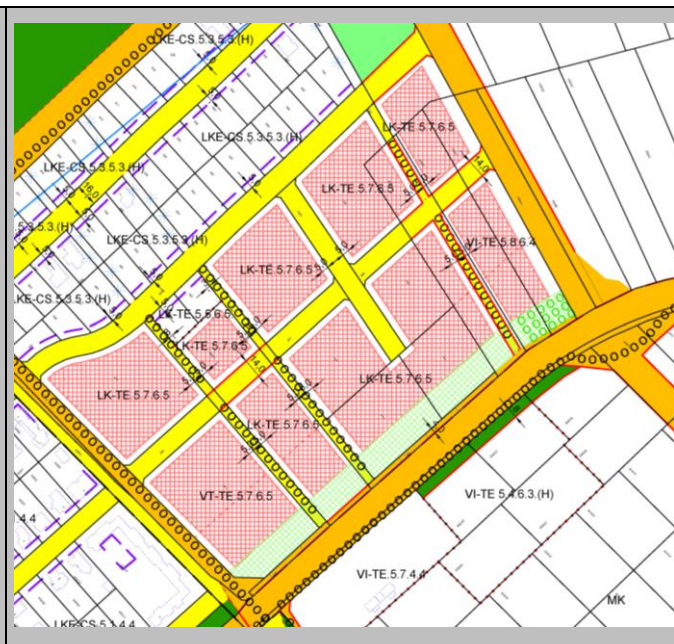
Joghatályos településszerkezeti tervlap részlete



Módosítás szerinti településszerkezeti tervlap részlete



Joghatályos szabályozási tervlap részlete



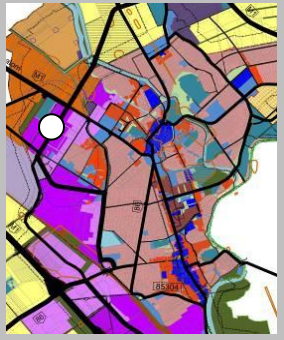
A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosul:

- a településszerkezeti tervlapon módosul a területfelhasználás a LK- ból VT lesz,
- a szabályozási tervlapon módosul az építési övezet: LK-TE-5.7.6.5 –ből VT-TE-5.7.6.5
- a HÉSZ 3 jelű rajzi melléklete



Légi felvétel

Módosítás tárgya: a terület átsorolása GK építési övezetbe	4.
Módosítás helyszíne: MowinPark	
Módosítás kezdeményező: Önkormányzat	
<p>A módosítási igény leírása: A korábbi GE egyéb gazdasági területbe sorolást célszerű lenne GK kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolni, mert ez kizárja a környezetet jelentősen zavaró rendeltetések megjelenését, és ugyanakkor az építési lehetőségeket is növelné.</p>	

Főépítész vélemény:

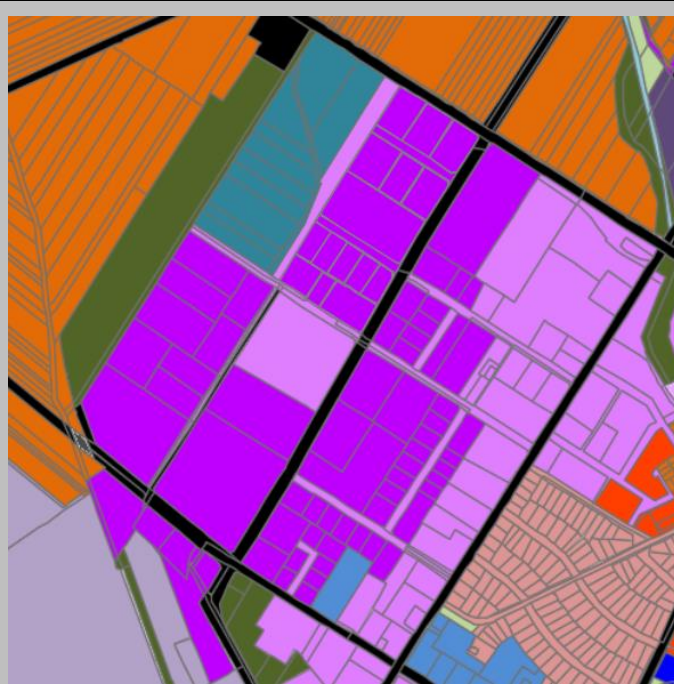
A MowinPark 2008-as kialakításakor valamennyi fejlesztési terület GK gazdasági kereskedelmi építési övezetbe került. A beépítések ennek megfelelően kezdődtek meg. Később további üres területeket csatoltak a MowinParkhoz. A közműfejlesztéshez egy több százmilliós pályázatot vettek igénybe. A pályázat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

Tervezői javaslat:

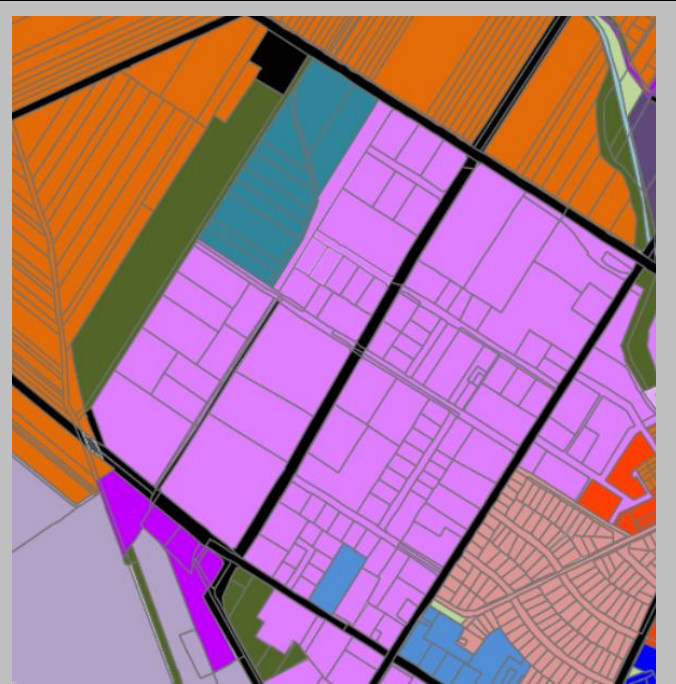
A joghatályos építési övezet: GE-TE-6.7.7.7 (BA), azaz egyéb gazdasági építési övezet, telepszerű építési karakter, szabadon álló telepszerű beépítési mód, min. 1500 m² telekterület, max. 50% beépíthetőség, max. 10,5 m épületmagasság. A módosítási kezdeményezés indokolt, a főépítész vélemény alapján is. A GE egyéb gazdasági területen környezetét zavaró rendeltetés is elhelyezhető. GK kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területen ez nem telepíthető. Ugyanakkor a zöldfelületi fedettség előírás 20%-ig csökkenthető. Ezért a javasolt építési övezet: GK-TE-6.7.7.7 (BA), azaz egyéb gazdasági építési övezet, telepszerű építési karakter, szabadon álló telepszerű beépítési mód, min. 1500 m² telekterület, max. 50% beépíthetőség, max. 10,5 m épületmagasság.

A módosítás a településszerkezeti tervet érinti.

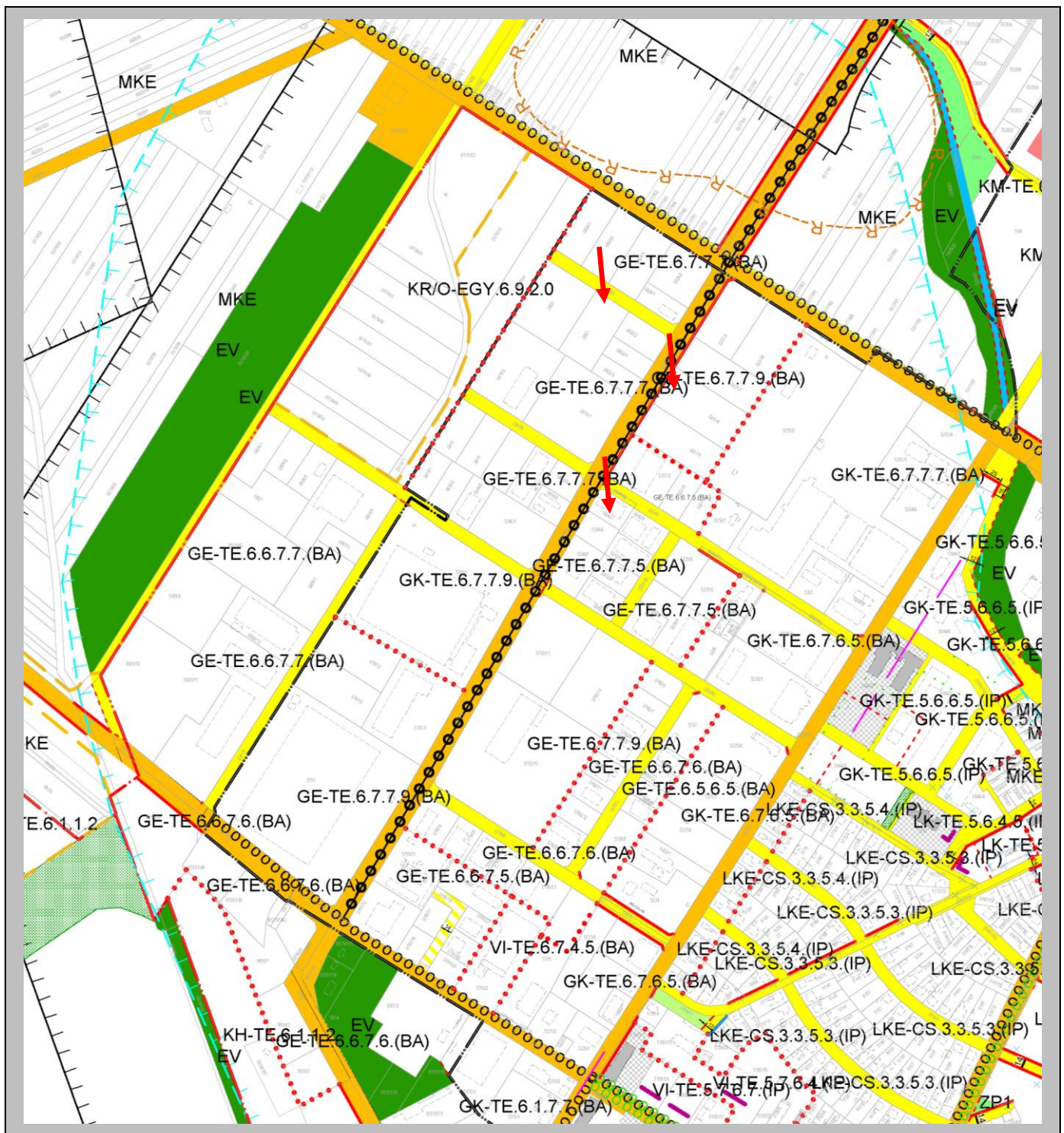
Környezeti hatásokat nézve a módosítás kedvező, mert a környezetet erősen szennyező gazdasági rendeltetések kizárhatók. A számított biológiai aktivitási érték változatlan marad.



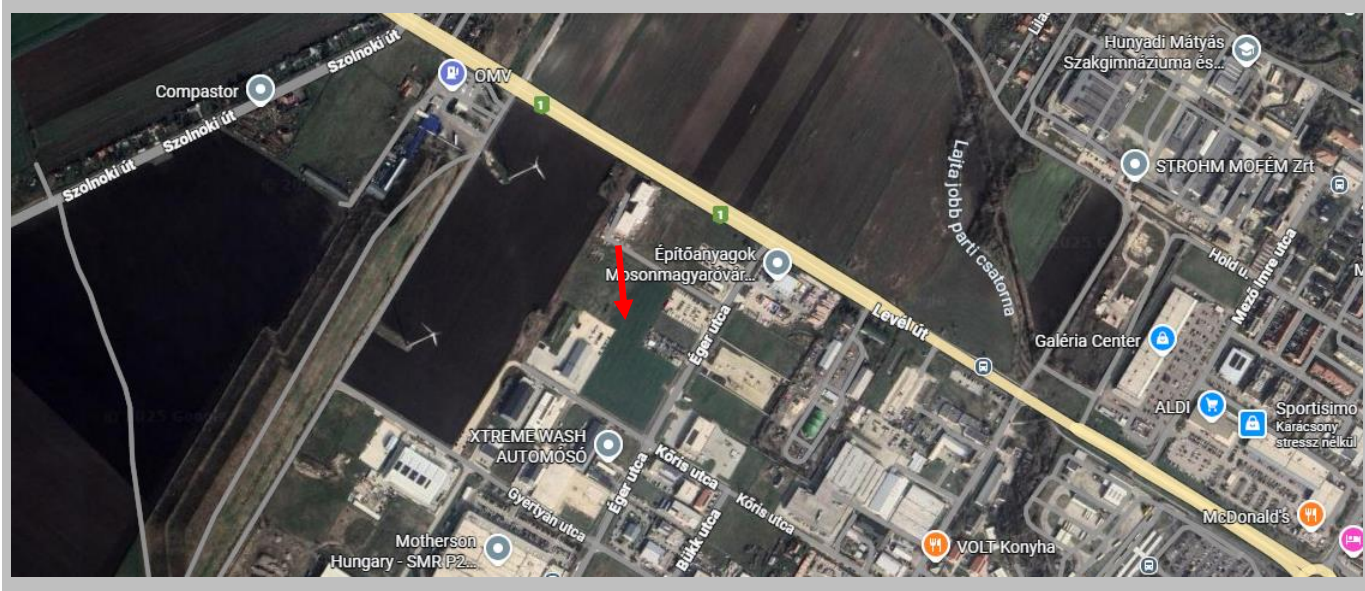
A joghatályos településszerkezeti tervlap részlete



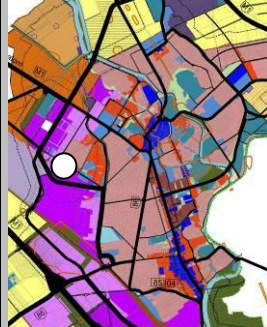

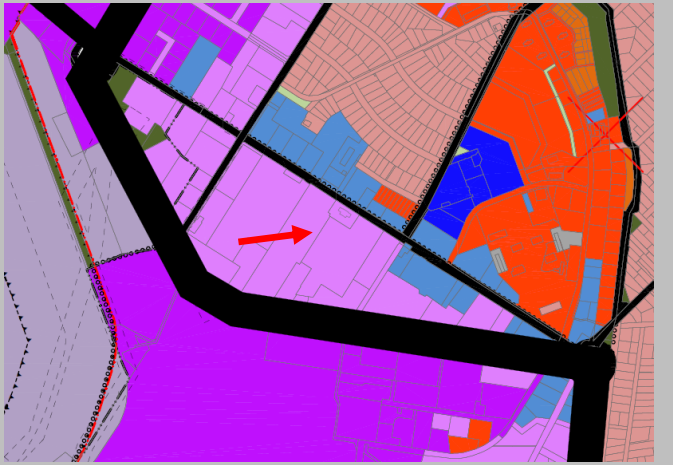
A módosítás szerinti településszerkezeti tervlap részlete

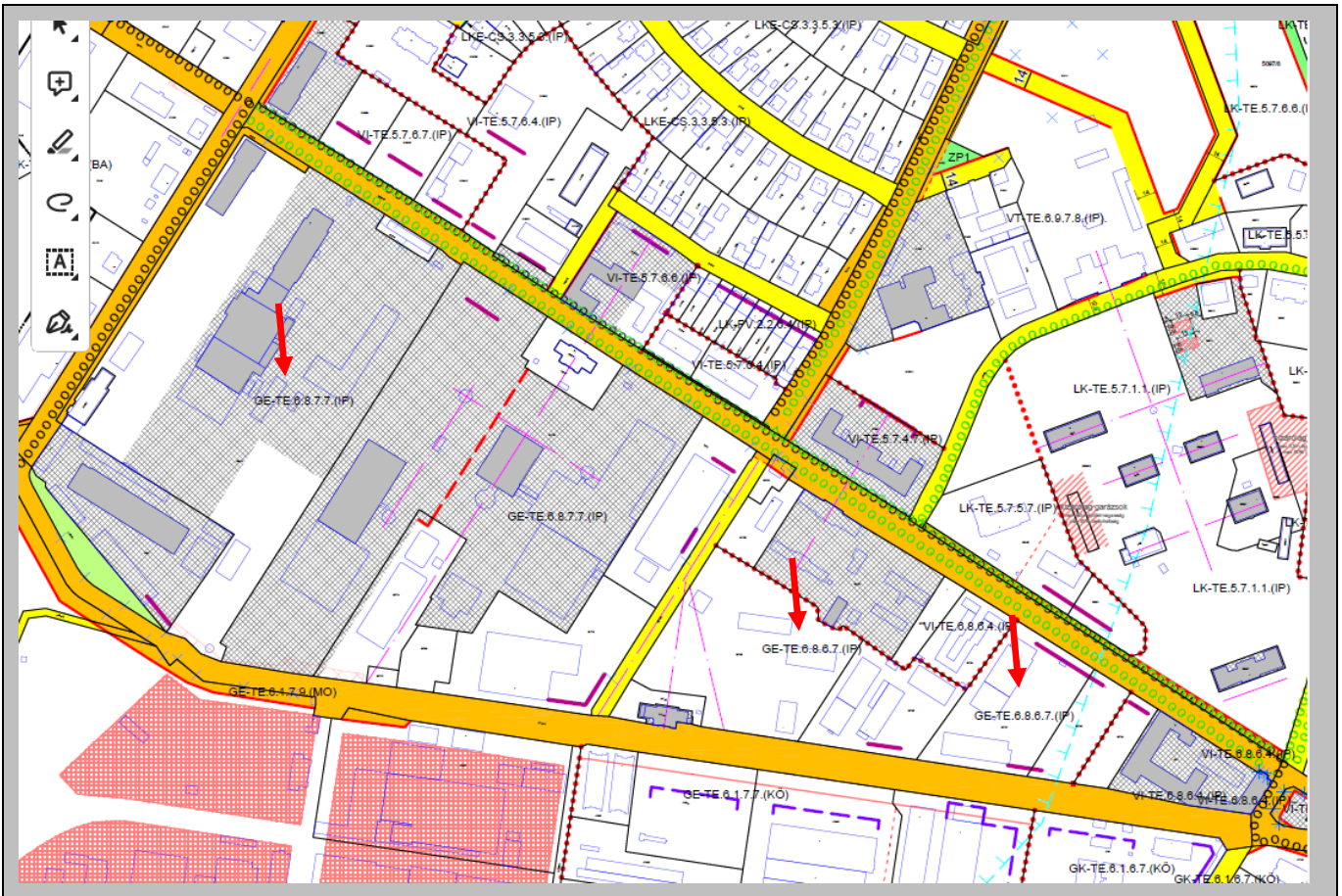


A joghatályos szabályozási tervlap részlete

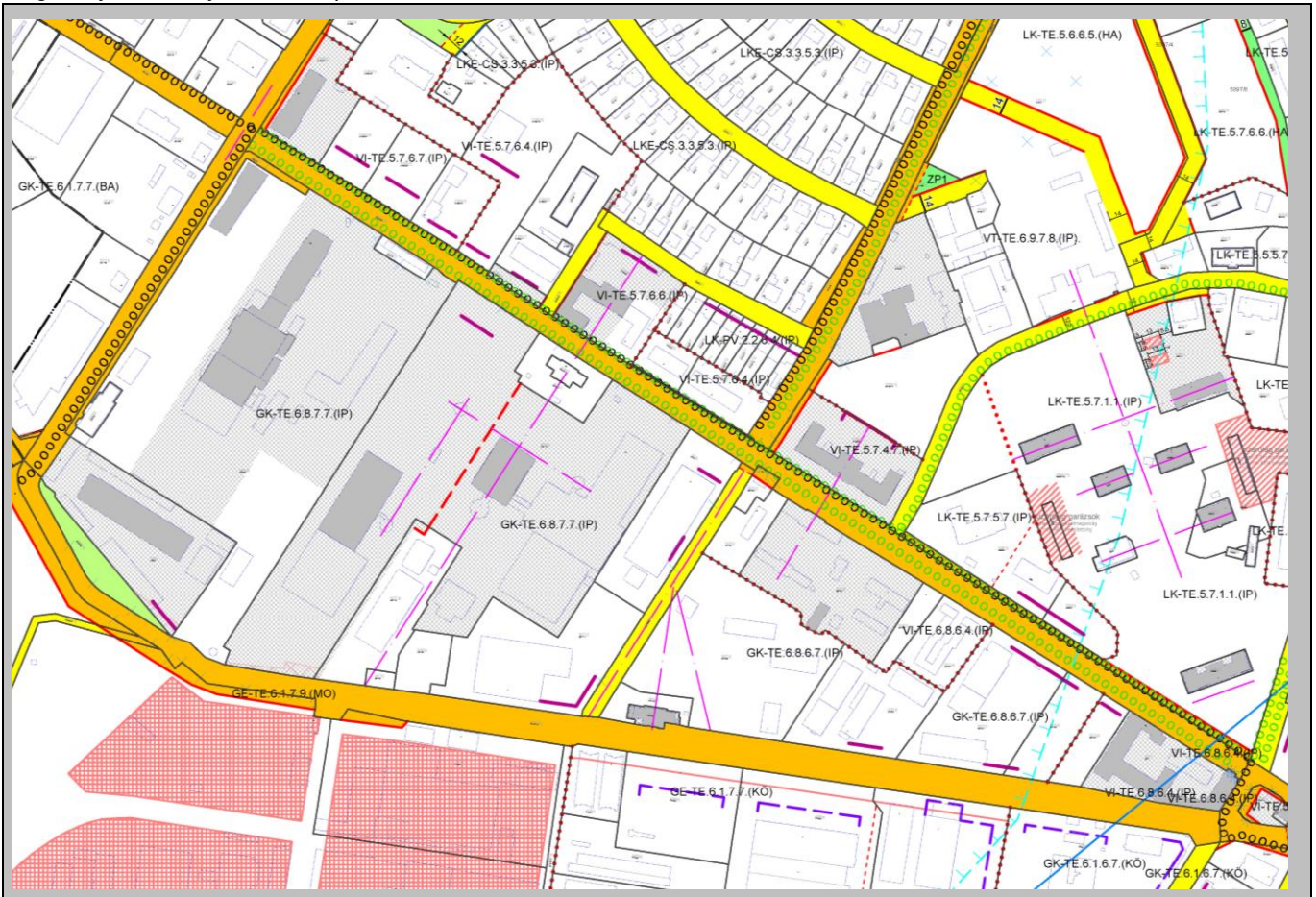


Légi felvétel

<p>Módosítás tárgya: a terület átsorolása GK építési övezetbe</p>	5.
<p>Módosítás helyszíne: Az Óvártej Zrt. telephelye (hrsz.: 5081/4), valamint az Alkotmány utca és a Timföldgyár utca közötti tömb</p>	
<p>Módosítás kezdeményező: az Óvártej Zrt.</p>	
<p>A módosítási igény leírása: A GE egyéb gazdasági területbe sorolást kezdeményezi GK kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolni, a beépítési paraméterek megtartása mellett.</p>	
<p>Főépítész vélemény:</p>	
<p>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 titkolatlan 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 szomszédos tömbben lévő Motim Zrt. területe például mindenképp megtartandó GE építési övezetben.</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p>	
<p>A joghatályos építési övezetek:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - GE-TE-6.8.7.7 (IP), azaz egyéb gazdasági építési övezet, teleszerű építési karakter, szabadon álló teleszerű beépítési mód, min. 3000 m² telekterület, max. 50% beépíthetőség, max. 10,5 m épületmagasság. A módosítási kezdeményezés indokolt, a főépítész vélemény alapján is. A GE egyéb gazdasági területen környezetét zavaró rendeltetés is elhelyezhető. GK kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területen ez nem telepíthető. Ugyanakkor a zöldfelületi fedettség előírás 20%-ig csökkenthető. Ezért a javasolt építési övezet: GK-TE-6.8.7.7 (IP), azaz egyéb gazdasági építési övezet, teleszerű építési karakter, szabadon álló teleszerű beépítési mód, min. 3000 m² telekterület, max. 50% beépíthetőség, max. 10,5 m épületmagasság. - GE-TE-6.8.6.7 (IP), azaz egyéb gazdasági építési övezet, teleszerű építési karakter, szabadon álló teleszerű beépítési mód, min. 3000 m² telekterület, max. 40% beépíthetőség, max. 10,5 m épületmagasság. A módosítási kezdeményezés indokolt, a főépítész vélemény alapján is. A GE egyéb gazdasági területen környezetét zavaró rendeltetés is elhelyezhető. GK kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területen ez nem telepíthető. Ugyanakkor a zöldfelületi fedettség előírás 20%-ig csökkenthető. Ezért a javasolt építési övezet: GK-TE-6.8.6.7 (IP), azaz egyéb gazdasági építési övezet, teleszerű építési karakter, szabadon álló teleszerű beépítési mód, min. 3000 m² telekterület, max. 50% beépíthetőség, max. 10,5 m épületmagasság 	
<p>A módosítás a településszerkezeti tervet érinti.</p>	
<p>Környezeti hatásokat nézve a módosítás kedvező, mert a környezetet erősen szennyező gazdasági rendeltetések kizárhatók. A számított biológiai aktivitási érték változatlan marad.</p>	
	
<p>A joghatályos településszerkezeti tervlap részlete</p>	<p>A módosítás szerinti településszerkezeti tervlap részlete</p>



Joghatályos szabályozási tervlap részlete




Módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosul:

- a településszerkezeti tervlapon a területfelhasználás: GE helyett GK lesz
- a szabályozási tervlapon az építési övezet: GE- TE-6.8.7.7 (IP) - ből **GK**- TE-6.8.7.7 (IP);
GE- TE-6.8.6.7 (IP) - ből **GK**- TE-6.8.6.7 (IP);
- a HÉSZ 3 jelű rajzi melléklete



Légi felvétel

Módosítás tárgya: a beépítési mód módosítása	6.
Módosítás helyszíne: Háromtölgy utca 748/26 hrsz.	
Módosítás kezdeményező: a 748/26 hrsz. telek telektulajdonosa	
<p>A módosítási igény leírása: A tulajdonos kéri a beépítési mód megváltoztatását, és kötelező építési vonal törlését.</p>	

Főépítész vélemény:

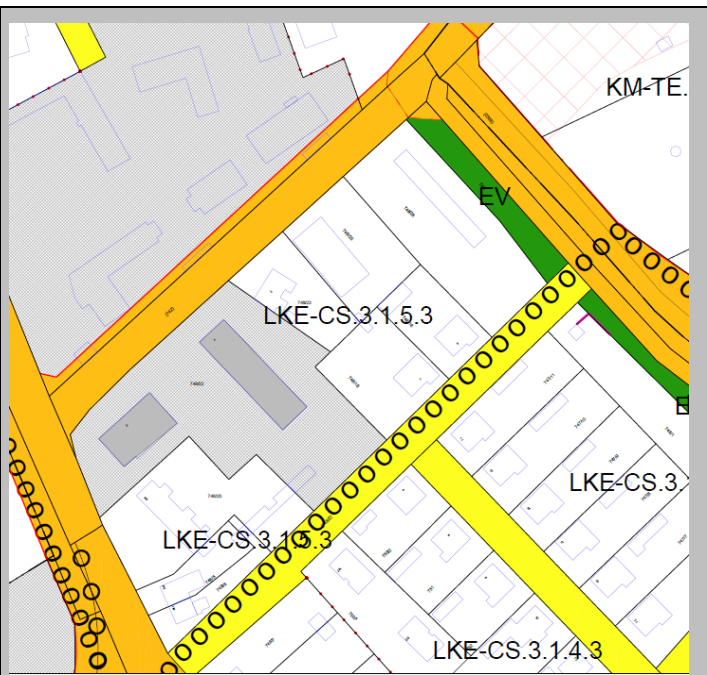
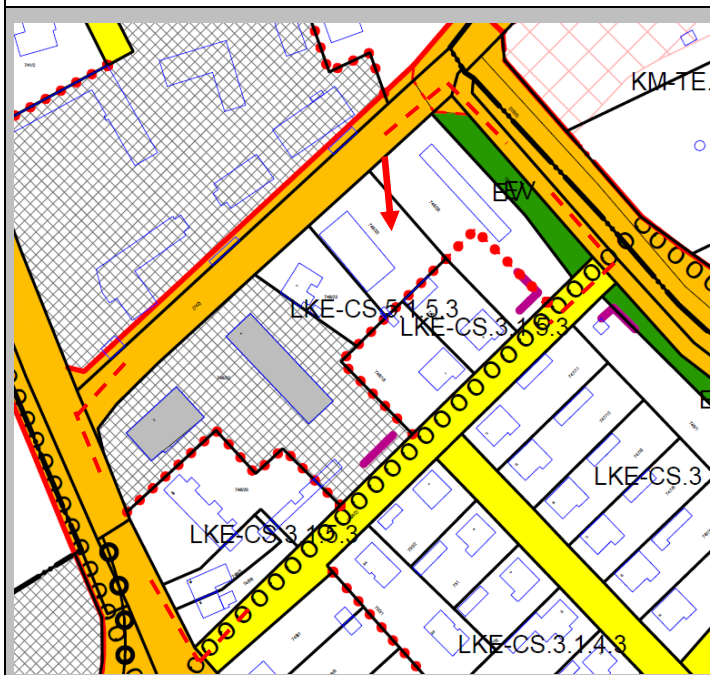
A Háromtölgy utcában lévő 748/26 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kérte a szabályozási terv javítását. Az ingatlanon szabályozási vonal és kötelező építési vonal található. A szabályozási vonal megegyezett egy korábbi ingatlan telekhatárával, de az beleolvadt a tárgyi ingatlan területébe. Így a szabályozási 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 előkert építési vonalat a meglévő épületek határozzák meg, ez azzal azonos.

Tervezői javaslat:

A joghatályos szabályozási terven a teleken két építési övezet szerepel. Az építési övezet határa a korábbi telekhatáron húzódott. Időközben a telkek összevonásra kerültek, így nem indokolt a jelölt építési övezet határ. A terven jelölt két építési övezet: LKE-CS-5.1.5.3 és az LKE-CS-3.1.5.3, a két építési övezet közötti különbséget a beépítési mód adja. Az 5-ös kódhoz a szabadonálló, a 3-as kódhoz az oldalhatáron álló tartozik. A javasolt építési övezet a megváltozott helyzethez igazodva a tömb egészén LKE-CS-3.1.5.3, azaz kertvárosias lakó építési övezet családi házas építési karakter, oldalhatáron álló beépítési mód, kialakult telekterület, max. 30% beépíthetőség, max. 4,5 m épületmagasság. A kötelező építési vonal törlését javasoljuk, a főépítész véleménynel egyezően ugyancsak a tömb egészén.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Környezeti hatásokat nézve a módosítás összességében semleges hatású, mert a kialakult állapot rögzítését jelenti. Környezeti terhelés összességében nem változik. A számított biológiai aktivitási érték változatlan.



Joghatályos szabályozási tervlap részlete

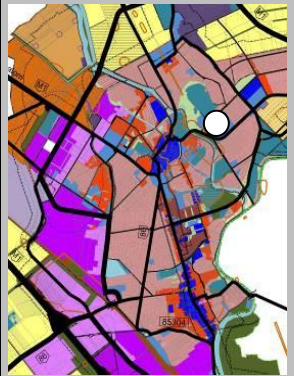
A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosul:

- a szabályozási tervlapon változik az építési övezet és az építési övezet határa LKE-CS-5.1.5.3 - ből LKE-CS-3.1.5.3 lesz.
- a HÉSZ 4/B jelű rajzi melléklete

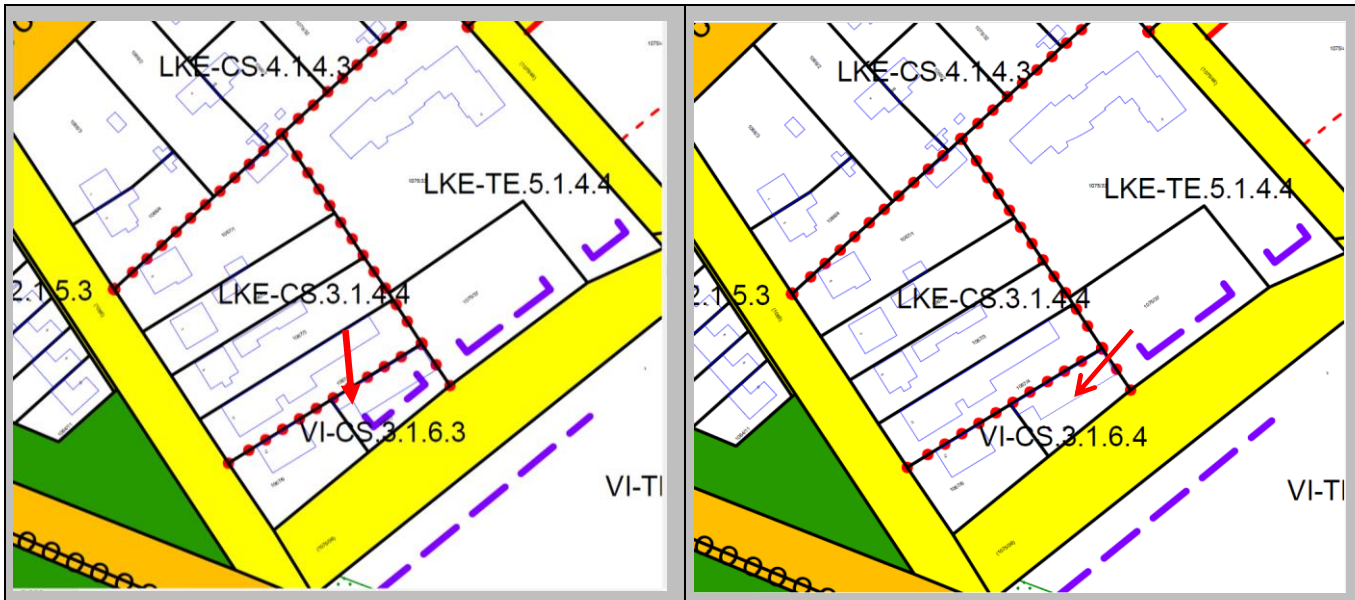


Légi fotó

<p>Módosítás tárgya: épületmagassági előírás módosítása</p>	<p>7.</p>
<p>Módosítás helyszíne: Pulay Gábor utca és Kálnoki utca sarok telke (hrsz. 1067/6-7)</p>	
<p>Módosítás kezdeményező: a telkek tulajdonosai</p>	
<p>A módosítási igény leírása: A kérelem tárgya, hogy az épületmagasság 4,5 m-ről 6,5 m-re emelkedjen, a szomszédos építési előírásoknak megfelelően. A kötelező építési vonal törölve legyen.</p>	
<p>Főépítészeti vélemény: 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.</p> <p>Tervezői javaslat: A joghatályos szabályozási terv szerinti építési övezet: VI-CS-3.1.6.3, azaz intézményi vegyes építési övezet, családi házas építési karakter, oldalhatáros beépítési mód, kialakult telekterület, max. 40% beépíthetőség, max. 4,5 m épületmagasság. A főépítéssel egyezően javasoljuk az építési övezet módosítást a szomszédos építési magassági előírás szerint. A javasolt építési övezet: VI-CS-3.1.6.4, azaz intézményi vegyes építési övezet, családi házas építési karakter, oldalhatáros beépítési mód, kialakult telekterület, max. 40% beépíthetőség, max. 6,5 m épületmagasság. Mivel a két telek összevonásra kerül a kötelező építési vonal jelölés törölhető.</p> <p>A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.</p> <p>Környezeti hatásokat nézve a módosítás kedvező hatású, mert egységesebb építészeti megjelenés tervezhető. Környezeti terhelés nem növekszik. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	



Fotó a Pulay Gábor utca felől

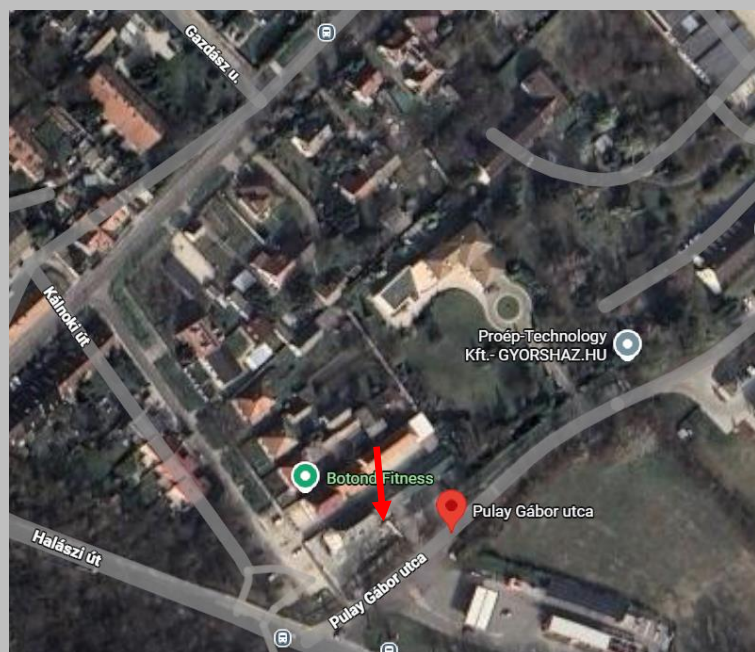


Joghatályos szabályozási tervlap részlete

Módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosul:

- a szabályozási tervlapon módosul az építési övezet: VI-CS-3.1.6.3-ből VI-CS-3.1.6.4. lesz
- a kötelező építési vonal törölve lesz
- a HÉSZ 4/E jelű rajzi melléklete



Légi felvétel

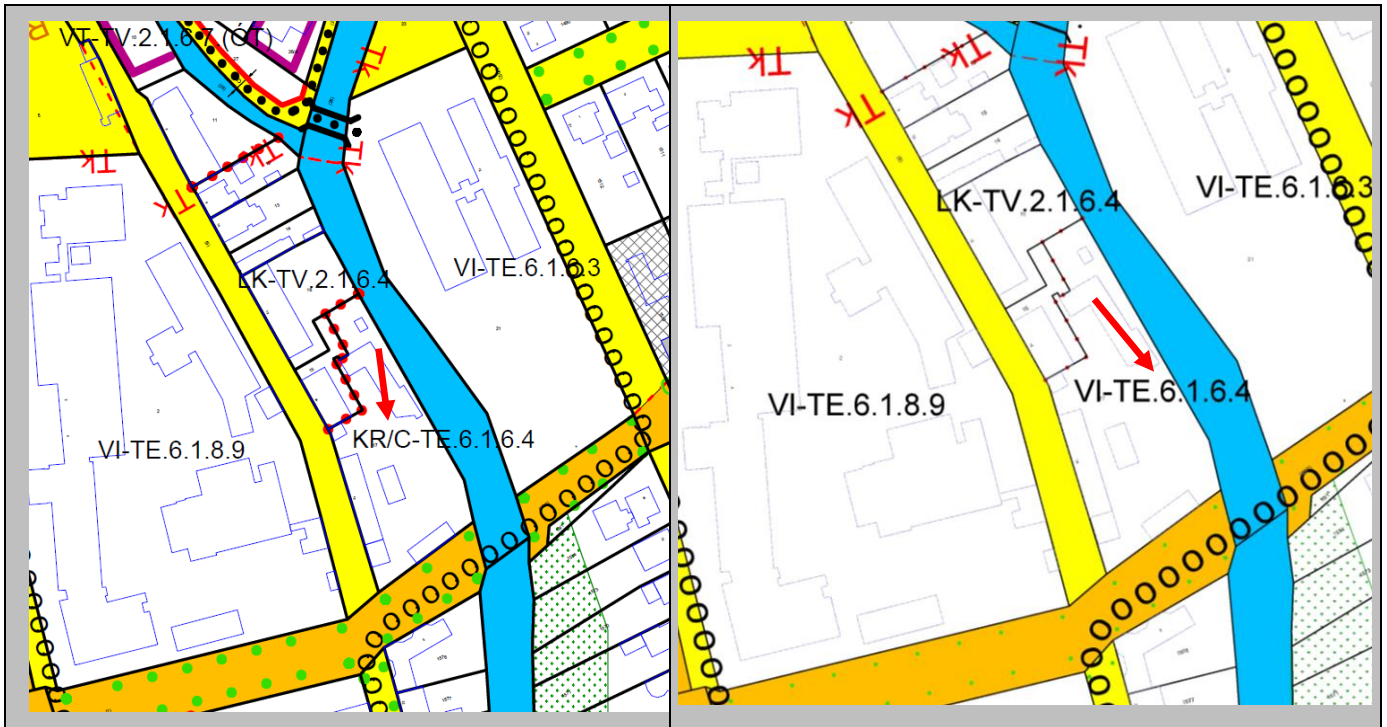
Módosítás tárgya: építési övezet átsorolása	8.
Módosítás helyszíne: Kórház utca 16. (hrsz. 17)	
Módosítás kezdeményező: Önkormányzat	
<p>A módosítási igény leírása: A terület hasznosíthatósága érdekében a területfelhasználás megváltoztatására lenne szükség.</p>	
<p>Főépítési vélemény: A Kórház utca 16. (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.</p> <p>Tervezői javaslat: A joghatályos szabályozási terv szerinti építési övezet: KR/C-TE-6.1.6.4, azaz különleges rendeltetésű kórház építési övezet, teleszerű építési karakter, szabadonálló általános beépítési mód, kialakult telekterület, max. 40% beépíthetőség, max 6,5 m épületmagasság. Mivel a terület más célú felhasználási felmerült ezért a főépítési indoklásokat is egyetértve a javasolt építési övezet: VI-TE. 6.1.6.4. azaz intézményi vegyes építési övezet, teleszerű építési karakter, szabadonálló általános beépítési mód, kialakult telekterület, max. 40% beépíthetőség, max 6,5 m épületmagasság.</p> <p>A módosítás a településszerkezeti tervet érinti. Környezeti hatásokat nézve a módosítás összességében kedvező, mert rendezett állapot eredményezhet. Környezeti terhelés kismértékben növekszik. A számított biológiai aktivitási érték jelentősen csökken. A hiány pótlása a módosítások összességében megtörténhet.</p>	



Joghatályos településszerkezeti tervlap részlete



Módosítás szerinti településszerkezeti tervlap részlete

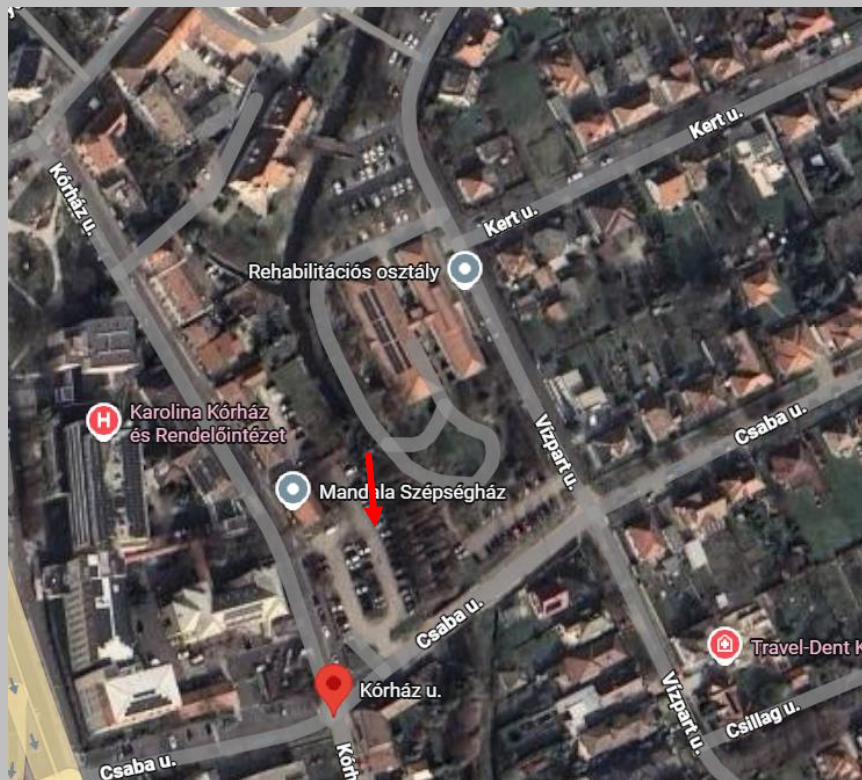


Joghatályos szabályozási tervlap részlete

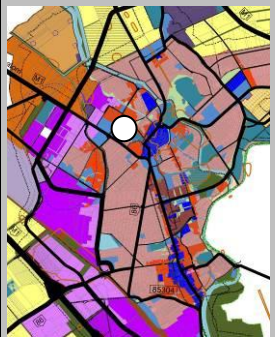
Módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosul:

- a településszerkezeti tervlapon a területfelhasználás: a KR/C-ből VI lesz;
- a szabályozási tervlapon az építési övezet: KR/C-TE. 6.1.6.4.-ből VI-TE. 6.1.6.4 lesz.
- a HÉSZ 3 jelű rajzi melléklete



Légi felvétel

Módosítás tárgya: PV karakterzóna változtatása	9.
Módosítás helyszíne: Gorkij utca – Szekeres utca közötti LK kisvárosias építési övezetek	
Módosítás kezdeményező: érintett telkek tulajdonosai	
A módosítási igény leírása: Az ingatlantulajdonosok kérelmezték a karakterzóna megváltoztatását PV-ről CS-re, mert ez esetben önállóan is lehet garázs épületet létesíteni.	

Főépítészeti vélemény:

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 családi házas karakterzóna alkalmazása, mely leginkább illik a kialakult beépítéshez. A beépítési paraméterek változatlanok maradnak. Az elő- és oldalkertben melléképület továbbra sem építhető.

Tervezői javaslat:

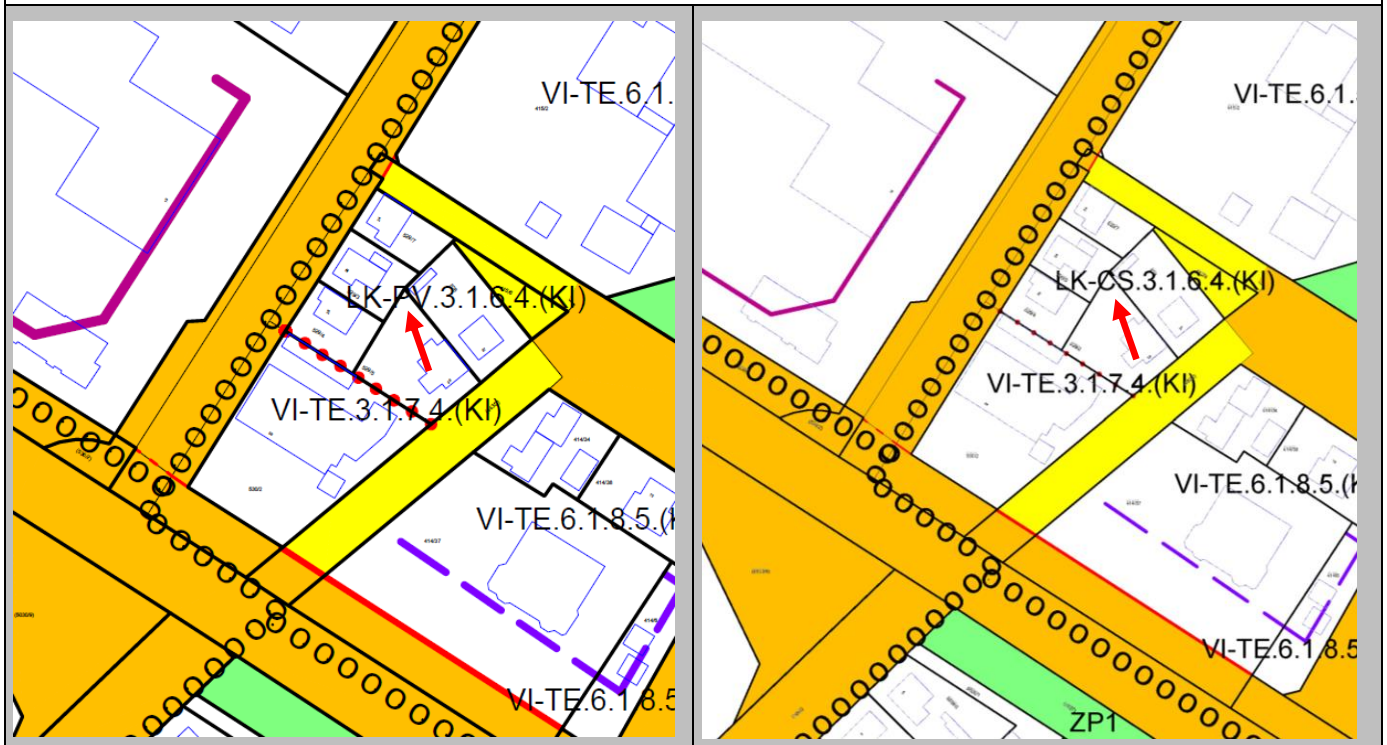
A joghatályos szabályozási terv szerint az építési övezet LK-PV.3.1.6.4.(KI), azaz kisvárosias lakó építési övezet, polgárvárosi építési karakter, oldalhatáros beépítési mód, kialakult telekterület, max. 40% beépíthetőség, max. 6,5 m épületmagasság. A főépítészeti véleménnyel egyetértve az építési karakter módosításnak, mert a CS karakter jobban illik a kialakult beépítésekhez.

A javasolt építési övezet:

A joghatályos szabályozási terv szerint az építési övezet LK-CS.3.1.6.4.(KI), azaz kisvárosias lakó építési övezet, család házas építési karakter, oldalhatáros beépítési mód, kialakult telekterület, max. 40% beépíthetőség, max. 6,5 m épületmagasság

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Környezeti hatásokat nézve a módosítás összességében semleges, A számított biológiai aktivitási érték változatlan marad.

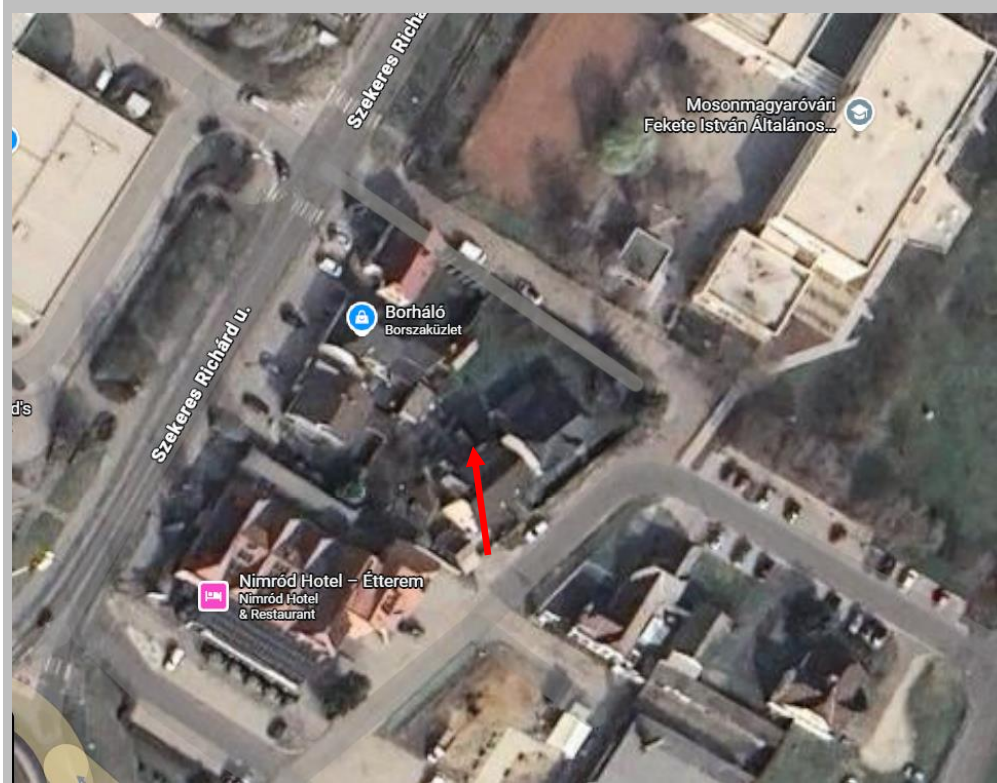


A joghatályos terv szerinti szabályozási tervlap

A módosítás szerinti szabályozási tervlap részlete

Módosul:

- a szabályozási tervlapon az építési övezet LK-PV.3.1.6.4.(KI)-ből LK-**CS**.3.1.6.4.(KI) lesz;
- a HÉSZ 4/A-E jelű rajzi mellékletei módosulnak.



Légi felvétel

Módosítás tárgya: a nagyvízi meder lehatárolásának jelölése

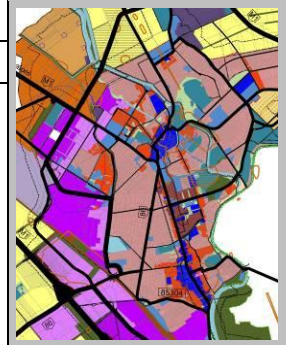
10.

Módosítás helyszíne: Lajta, Mosoni-Duna

Módosítás kezdeményező: Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság

A módosítási igény leírása:

Az Igazgatóság kéri, hogy a 2017-ben jóváhagyott 83/2014.(III.14.) Korm. rendelet szerint a településrendezési tervekben kerüljenek feltüntetésre a nagyvízi meder lehatárolásai.



Főépítész vélemény:

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 hagyta 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.

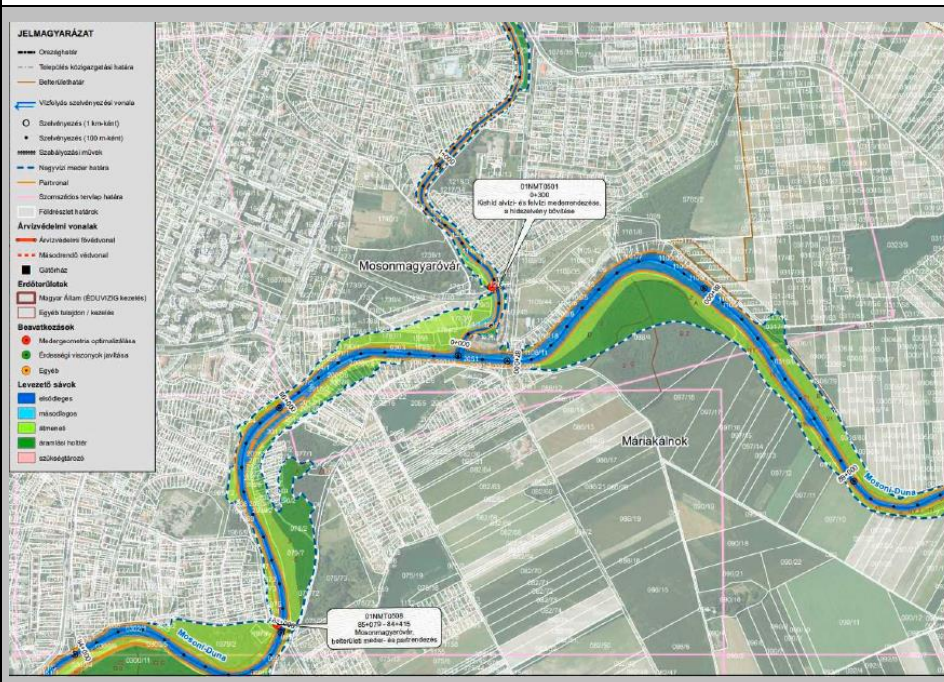
Alapvetően abban egyeznek meg, hogy új épület építése csak korlátozottan, vagy nem megengedett. A nagyvízi meder lehatárolást a településrendezési tervekben fel kell tüntetni. Ezt már korábban is jelezte a hatáskörrel rendelkező államigazgatási szerv, de haladékot kértünk annak átvezetésére. (Attól függetlenül, 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 feltüntetés. A nagyvízi meder belterületen a Lajta folyón a Wittmann park egy részét, illetve a torkolat környékét érinti. A Mosoni-Duna előtési 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.

Tervezői javaslat:

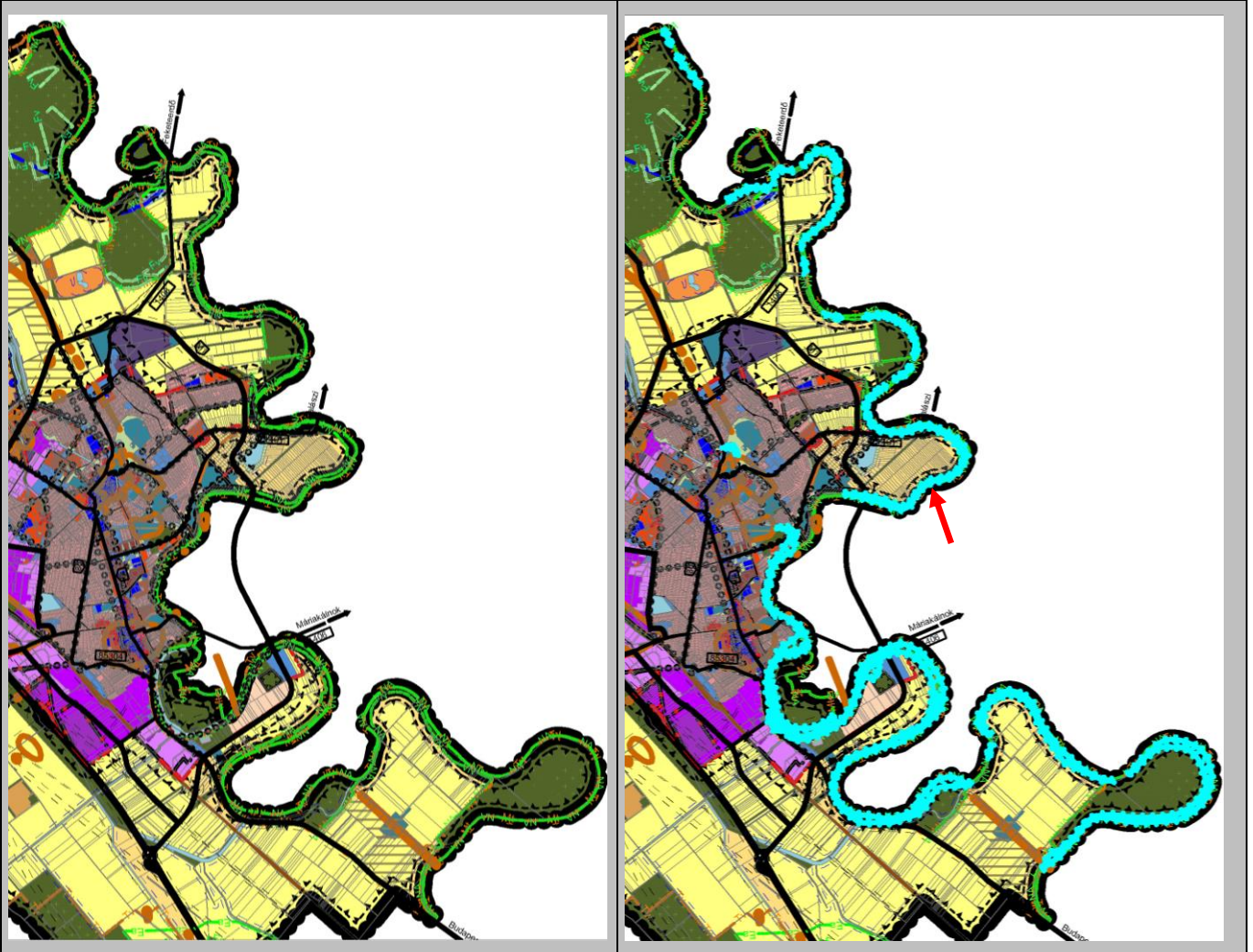
Javaslatunk, hogy a településszerkezeti tervlapon a nagyvízi meder határai legyenek feltüntetve. Ennek megfelelően a jelkulcs is kiegészítendő. Továbbá javasoljuk, hogy a helyi építési szabályzat tervi mellékletei közé kerüljön fel egy új 9/F jelű melléklet Nagyvízi meder tervlapja címen.

A módosítás a településszerkezeti tervet érinti.

Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású, mert a jelenlegi állapotot és a már életbe léptette kormányrendelet végrehajtását jelenti. Környezeti terhelés kismértékben növekszik. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.

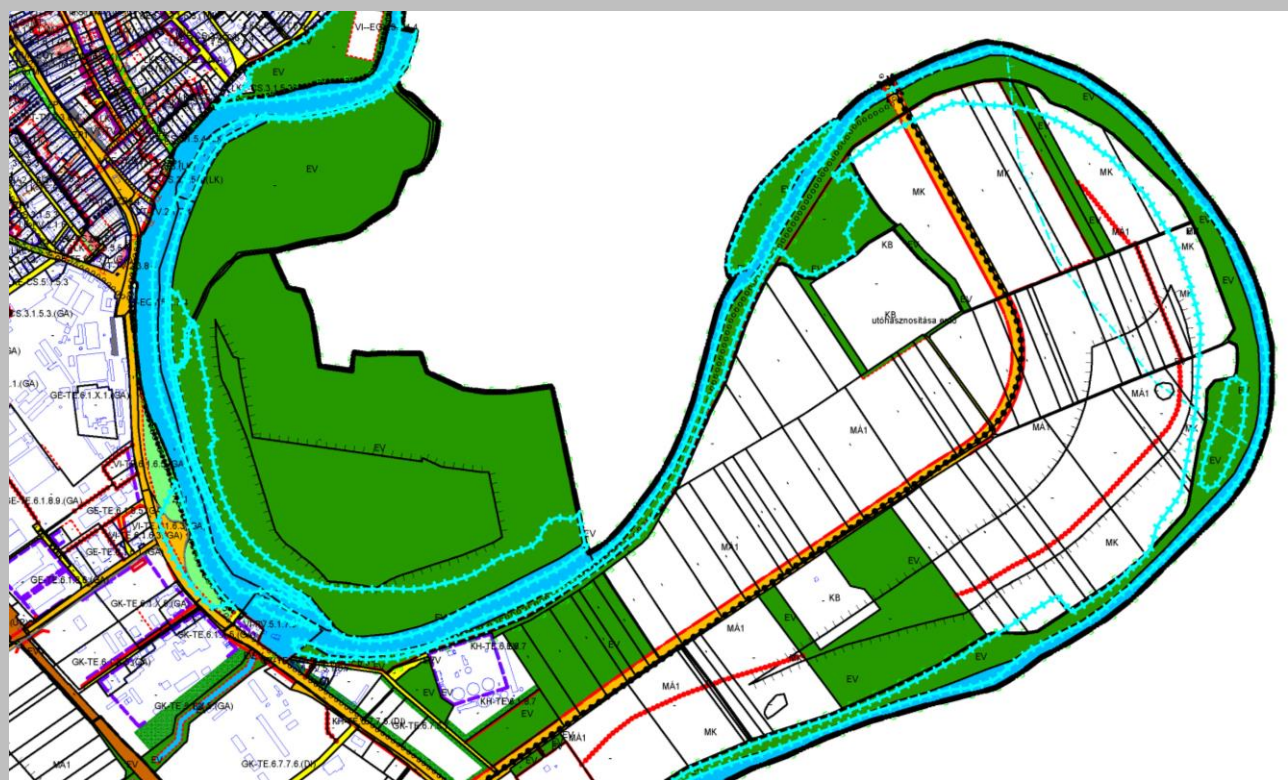


Az adatszolgáltatásként a Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóságtól kapott nagyvízi meder lehatárolás részlete



A joghatályos terv szerinti településszerkezeti tervlap részlete

A módosítás szerinti településszerkezeti tervlap részlete



A szabályozási terven jelölendő nagyvizi meder részlete (A teljes nagyvizi meder jelölése a szabályozási tervlapokon látható)

9/F. JELŰ RAJZI MELLÉKLET
Nagyvízi meder miatti korlátozás
tervlapja


■ vízfelület
■ Nagyvízi meder területe

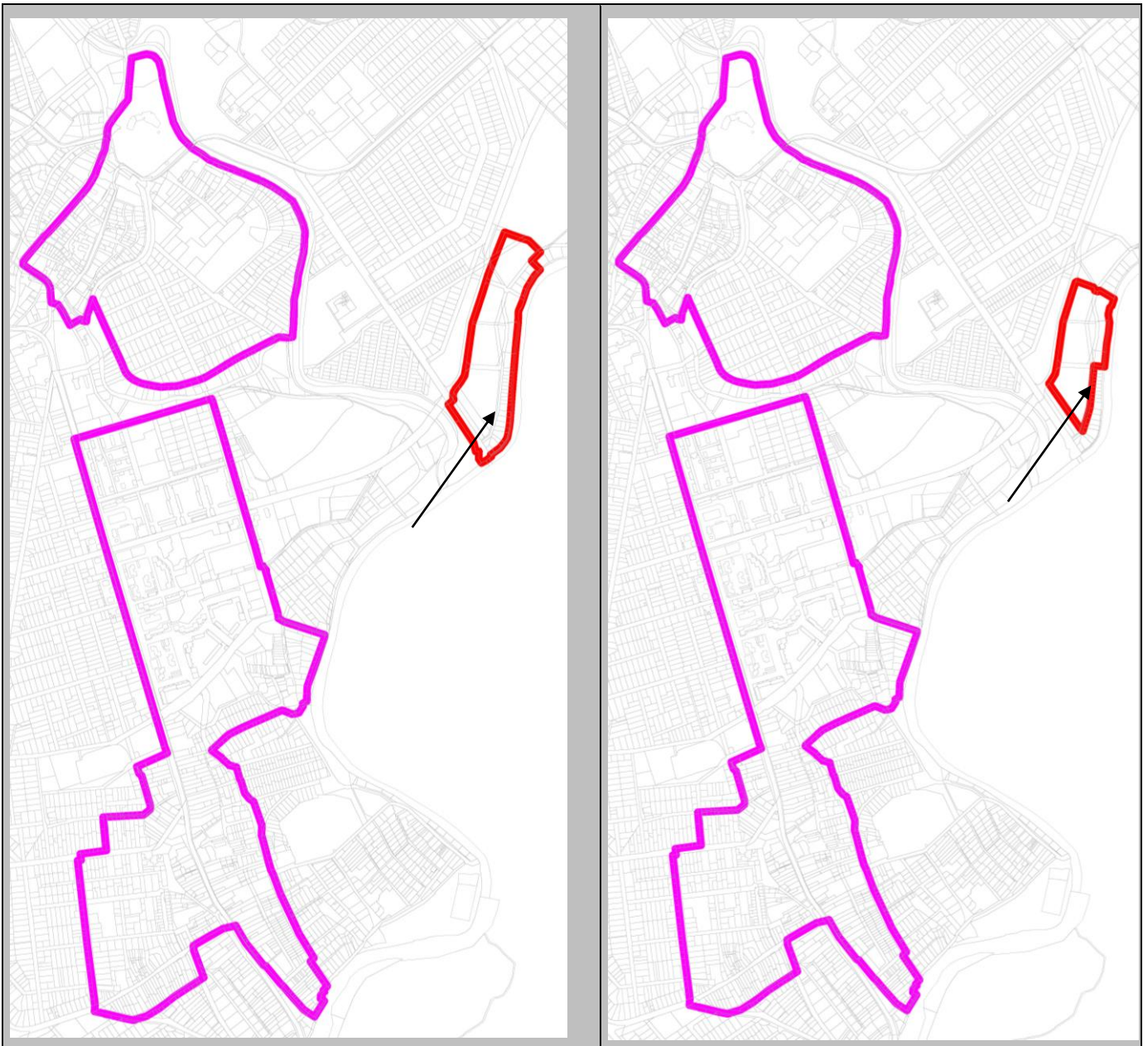


A helyi építési szabályzat javasolt F/9 jelű tervi melléklete

Módosul:

- a településszerkezeti tervlapon a közigazgatási területen a területfelhasználás és kijelölésre kerül a nagyvízi meder határa, továbbá a jelkulcs kiegészítésre kerül a nagyvízi meder határvonalával.
- a HÉSZ kiegészül egy új 4/F jelű nagyvízi medret ábrázoló tervlappal.

<p>Módosítás tárgya: Parkolókra vonatkozó előírások módosítása</p>	<p>11.</p>
<p>Módosítás helyszíne: belterület</p>	
<p>Módosítás kezdeményező: városi főépítész</p>	
<p>A módosítási igény leírása: A Helyi Építési Szabályzat 10.§ (1) bekezdését ki kell egészíteni olyan, a szabályozási előírásoknak megfelelően, jogszerűen beépített ingatlanokra vonatkozóan, ahol fizikailag nem oldható meg parkoló kialakítása. A 10.§ (6) bekezdésének előírásait aktualizálni kell a megváltozott fejlesztési célok, illetve telekalakítások miatt.</p>	
<p>Főépítész vélemény:</p>	
<p>A Helyi Építési Szabályzat 11. rajzi melléklete - Sajátos parkolási előírású területek tervlapja – határolja le azon területeket, melyekre eltérő szabályok vonatkoznak a gépjármű elhelyezést illetően. A Mosoni-Duna part menti területek még akkor kerültek lehatárolásra, mikor ide a városi szabadidő és sportcentrum tervei készültek. Ez azóta máshol valósult meg, a terület egy része át is alakult. A Kálnoki út menti sávban társasházak építésére alkalmas telkek lettek kialakítva, a beépítés megkezdődött. A Strand utca nyomvonala is módosult, hogy a szabadstrand és a vízisport telep területe nagyobb legyen. A jelenlegi lehatárolás így családi házakat, társasházakat is érint, ahol nem indokolt az előírás, mely szerint a számított gépjármű parkolóknak csak a 70 %-át kell biztosítani. A terület északi részén lévő, 1101/6 helyrajzi számú, állami tulajdonú erdőterület vonatkozásában is felesleges az előírás. Az új lehatárolással módosul a 11. rajzi melléklet az alábbiak szerint:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p>	
<p>A tervezett változtatások indokoltak, pontosítja a kivételek körét. A 11. rajzi melléklet szerinti, a Mosoni-Duna menti területeket érintően - lehatárolásból kikerülnek a lakóingatlanok</p>	
<p>A helyi építési szabályzat javasolt kiegészítése az alábbiak szerint szükséges :</p>	
<p>10. § (1) Az építési övezetek, övezetek rendeltetési előírásaiban meghatározott számú parkolót építési telken belül kell kialakítani. Kivételek az alábbi (a 11. rajzi mellékletben lehatárolt) területek, ahol a (2)-(6) bekezdések előírásait kell alkalmazni.</p>	
<p>a) A Pozsonyi út - Lajta folyó - Cserhádi Sándor utca - Malomszer - Vízpart utca - Kórház utca - Szt. István k. u. - Régi Várház tér - Fő utca - Malom patak által határolt terület.</p>	
<p>b) A Szent István király út (Családsortól a Soproni utcáig) - Hajós utca - Kis utca - József Attila utca (Kis utcától a Soproni utcáig) - Fuvaros utca (Virág utcáig) - Liliom utca - Mosonvár utca - Ostermayer u. - Munkácsy Mihály utca - Zsák utca - Családsor által határolt terület, valamint a Szt. István király út - Petőfi Sándor utca - Aranyossziget út - Magtár utca által határolt terület.</p>	
<p>c) A Szt. István király út - Gulyás Lajos út - Károly út - Erkel Ferenc út által határolt Gulyás Lajos utcai lakótelep és Móra Ferenc lakótelep területe, valamint a Szt. István király út - Erkel Ferenc út - Károly út - Mosonyi Mihály út által határolt városközponti területnek a Szt. István király út és a Flesch Károly út, illetve Széchenyi út közé eső része, beleértve ezen utcák keleti oldalán korábban, házigyári technológiával megépített lakóépületeket is.</p>	
<p>d) A Cserhádi Sándor utca - Lajta folyó - Lucsony dűlő - Kigyó utca - Kolbai Károly út által határolt terület.</p>	
<p>e) úszóteleken álló épületek környezete Olyan, jogszerűen beépített telkek esetén, ahol fizikailag nem oldható meg (pl. úszóteleknél) a parkoló kialakítása, a telkek kívül helyezhetők el a szükséges parkolók.</p>	
<p>f) meglévő zárt sorú beépítés abban az esetben, ha az ingatlanra gépjárművel nem lehet behajtani.</p>	
<p>(6) A mosonmagyaróvári Szabadidő és Sportcentrum területén (a Kálnoki u. - Strand u. - 1102. sz. u. - 1401. sz. út tervezett új nyomvonala) az egyes létesítményekhez saját telken az OTÉK előírásai szerint számított gépkocsi parkoló számnak csak 70%-át kell biztosítani</p>	
<p>(6) A Mosoni-Duna part menti (a Kálnoki út – Strand utca - Mosoni-Duna - 1109/38 és 1109/41 utak által határolt) KR/F idegenforgalmi rekreációs központ különleges építési övezetbe, illetve ZP zöldpark építési övezetbe sorolt ingatlanokon a jogszabály alapján számított gépkocsi parkoló szám 70%-át kell elhelyezni.</p>	
<p>A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.</p>	
<p>Környezeti hatásokat nézve a módosítás közömbös, mert a megváltozott, kialakult állapothoz igazodik. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.</p>	




A HÉSZ 11.rajzi melléklete a joghatályos terv szerint

A HÉSZ 11.rajzi melléklete a módosítás szerint

Módosul:

- a HÉSZ 10.§ (1) bekezdése +(9) bekezdés.
- a 11. rajzi melléklete

Módosítás tárgya: felesleges szabályozási vonalak törlése	12.
Módosítás helyszíne: települési terület	
Módosítás kezdeményező: városi főépítész	
A módosítási igény leírása: A szabályozási tervlap aktualizálását kéri a megvalósult telekállapotok alapján.	

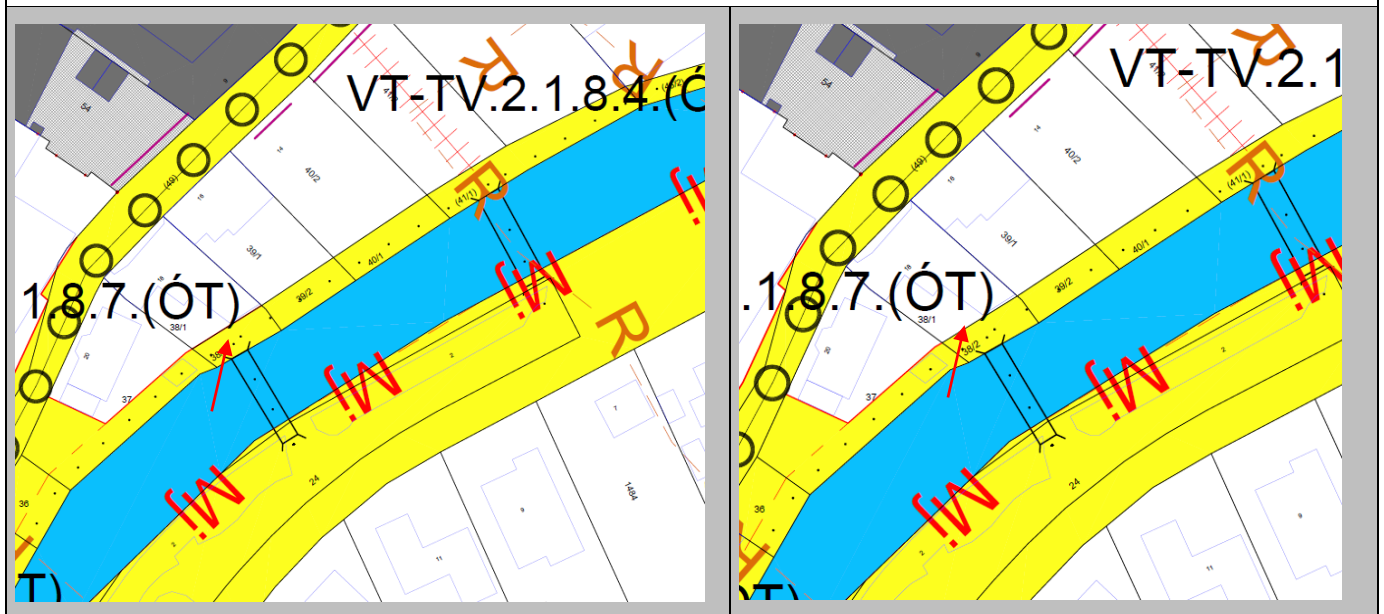
Főépítési vélemény:

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.)

Ilyen ingatlanok például: 38/1, 40/2, 45/1, az 586/13, az 587/6 hrsz. sz. telek. Az alábbiakban példaként mutatjuk be a 38/1 hrsz. telek határán a korrekció szükségességét. A többi esetben a szabályozási tervlapon jelöltük a korrekciókat.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

Környezeti hatásokat nézve a módosítás semleges hatású. A számított biológiai aktivitási érték nem változik.



Példa a jogatályos terv szerinti szabályozási terv részletére

Példa az alaptérkép szerinti szabályozási terv korrigálásra

4.2 Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz gazdálkodás

A tájrendezési javaslatok jellemzően a táji értékek megőrzését, a tájkarakter megtartását és esetenként a környezetterhelés csökkentését szolgálják. Ennek keretében olyan települési szintű javaslatok kerülnek megfogalmazásra, melyek elősegítik illetve biztosítják a

- a tájképi értékek, domborzat, területre jellemző vegetáció megőrzését vagy esetenként helyreállítását,
- biztosítják a meglévő természeti értékek (helyi védett, országosan védett, ex lege, NATURA 2000, Ramsari ter.) megőrzését, rehabilitációját és elősegítik új értékek területen történő megjelenését,
- csökkentik a jellemző hasznosítás, illetve a fejlesztések táj, tájképi, környezeti hatásait.

Jelen javaslatok jellemzően már beépült, városi szövetbe történő módosításokat tartalmaznak, de több - akár már meglévő, beépített, akár részben beépítés előtt álló terület- a a településperemen található. Ezek esetében érdemes vizsgálni a tájrendezési javaslatok szükségességét.

Sorsz.	Helyzetfelmérés	Észrevétel/Javaslat
1.	a terület beépítését már a hatályos szerkezeti és szabályozási terv is tartalmazza, a településperem lezárását, a gazdasági terület zavaró hatását, esetleges szennyezéseit szűrő, valamint takaró véderdősáv kijelölésre került	További tájrendezési javaslat megfogalmazása nem szükséges
2.	a lakópark a településperemen található, melynek mezőgazdasági területek irányába zöldsávval (véderdő) történő lehatárolása tervi szinten már megtörtént	További tájrendezési javaslat megfogalmazása nem szükséges
3.	a lakópark II. üteme a településperemen helyezkedik el, azonban annak jelen módosítással érintett részét a meglévő beépítés mér körbezárja	További tájrendezési javaslat megfogalmazása nem szükséges
4.	A Mowin Park külterületek irányába történő lehatárolását délről egy meglévő erdőterület, nyugatról a hatályos terven szereplő véderdősáv megvalósítása biztosítja	További tájrendezési javaslat megfogalmazása nem szükséges

A 282/2004. (IX. 30.) Kormányrendelet értelmében **települési zöldinfrastruktúra** elemei a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó

- vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a fasorok, közkertek, közparkok, magánkertek, vízfolyások és állóvizek, valamint az
- egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarészében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek,

amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát.

A zöldinfrastruktúra tervezés szempontjából alapvető

- a természetközeli és ember által létrehozott vonalas, pontszerű és foltszerű kiterjedésű zöld- és vízfelületek stratégiaileg összefüggő hálózatának kialakítása,
- az ökoszisztéma szolgáltatások (hőszigetelő hatás csökkentése, csapadékvíz kezelés, levegőtisztaság javítás, rekreációs funkciók) javítása,
- biodiverzitás növelése,
- a klímatudatosság figyelembevétele a tervezés során.

A jelen módosítás során megfogalmazott településtervezési javaslatok léptékükből adódóan jellemzően nem befolyásolják sem a település meglévő, sem a tervezett zöldfelület hálózatát, több módosítás azonban közvetlenül, vagy közvetve érinti azokat. Az alábbiakban ezeket a várható hatásokat és az ezekhez kapcsolódó fejlesztési javaslatokat táblázatos formában mutatjuk be.

-	Módosítás hatása a települési zöldinfrastruktúrára	Zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslat
1.	gazdasági területet határoló kijelölt véderdősáv kismértékű csökkenése, mely erdőterület részben másutt kerül pótlásra – összességében a zöldfelület folytonossága, a funkció ellátásához szükséges szélessége megmarad, a pótlás helyén új zöldfelületi elem megjelenése tervi szinten biztosított	- tervezési területen áthaladó feltáró út kétoldali fásítása (Isd. HÉSZ 32. § (3)) - a telkek zöldfelületei kapcsolódásának biztosítása a szabályozási előírásokkal (építési hely, telken belüli kötelező zf) - többszintű telken belüli zöldfelület - beruházáshoz kapcsolódó véderdősáv

		meglétének (telepítés) ellenőrzése – használatba vételhez kötés - egyéb: lsd. csapadékvíz gazdálkodás
2.	önmagában a zárt sorú telkek esetében a beépítési magasság egy méterrel történő emelése nincs negatív hatással a zöldinfrastruktúrára. Mivel a telkek jelentős részén az egy lakóegység a megengedett, így a módosítás kismértékben csökkentheti a beépítési %-ot, ami a zöldfelületi fedettség szempontjából kedvező.	-
3.	a területfelhasználás módosításával - függetlenül attól, hogy az egyéb beépítési paraméterek nem változnak, a minimális zöldfelület értéke csökken	- lakóterületek mentén a telekhatárnál védőfásítás előírása
4.	a területfelhasználás módosításával minimális mértékben csökken a kötelező zöldfelület mértéke	- többszintű telken belüli növényállomány - a telkek zöldfelületei kapcsolódásának biztosítása a szabályozási előírásokkal (építési hely, telken belüli kötelező zf)
5.	u.a.	u.a.
6.	a javasolt módosítás a telek léptékben sincs hatással a zöldfelületre	-
7.	a kötelező építési vonal törlése és az épületmagasság minimális növelése telek léptékben sincs hatással a zöldfelületre	-
8.	a legkisebb zöldfelületi arány (40%) nem változik, így telek léptékben sincs hatással a zöldfelületre	lsd. csapadékvíz gazdálkodás
9.	a karakterzóna változása nincs hatással a zöldinfrastruktúrára	-
10.	a beépíthetőségre vonatkozó szakági előírások alapvetően kedvezőek a vízfolyások menti vonalas zöldinfrastruktúra elemek vonatkozásában	-
11.	nem releváns	-
12.	nem releváns	-

Összességében megállapítható, hogy jelen módosítások a település zöldfelület-hálózatát legfeljebb lokálisan érintik, azokhoz olyan fejlesztési javaslatok nem kapcsolhatók, melyek érdemben befolyásolják a települési zöldfelület-hálózatot.

Javasolt azonban egy soron következő - akár részmodosításokat tartalmazó- felülvizsgálat során a teljes közigazgatási területre vonatkozóan vizsgálni a települési zöldinfrastruktúra mennyiségi, minőségi és hálózati állapotát és szükség szerint javaslatot tenni annak fejlesztésére. Fentiekén túl javasolt elkészíteni a város zöldinfrastruktúra fejlesztési és fenntartási akciótervét (ZIFFA).

Csapadékvíz gazdálkodás

Városaink csapadékvíz gazdálkodási megoldásai a nemzetközi gyakorlathoz képest jelentős elmaradásban vannak, miközben a klímaváltozás települési hatásainak mérséklése, kezelése szempontjából kiemelkedő jelentőségű.

A városi reziliencia - a városok azon képessége, hogy a társadalmi, gazdasági és környezeti kihívásokra válaszolva megőrizték működőképességüket, alkalmazkodjanak, és a sokkok után gyorsan talpra álljanak- képesség emelésének egyik kulcsfontosságú eleme a megfelelő csapadékvíz gazdálkodás.

A problémák két fő csoportja különíthető el:

- a heves esők miatt bekövetkező elöntések, amelyre hosszú ideig a bevett megoldás annak településről történő mielőbbi eltávolítása,

- a hosszú, forró és száraz időszakokban a magán- és közterületi zöldfelületek öntözési igénye, mely jelenleg jórészt ivóvízzel valósul meg.

Fentiek összességében azt eredményezik, hogy a mai gyakorlatban jelentős költség és energia-befektetéssel rutin szerűen egymás hatását kioltó megoldásokat alkalmazunk. Belátható, hogy ez - figyelembe véve a jelen kihívásokat- már középtávon sem nyújtanak megfelelő megoldásokat.

A csapadékvíz gazdálkodás során a klímaadaptációt segítő műszaki megoldások mellett az eredményességhez kiemelten fontos a szemléletváltás is, azaz annak megértése, hogy a csapadékvíz nem szennyvíz, hanem érték.

Ennek elemei:

- a szürke infrastruktúra elemeinek dominanciája nem folytatható, ki kell egészülniük -adottságtól függően le kell váltásák azokat- a zöld-kék infrastruktúra elemek,
- a lokális és térségi szemlélet összehangolt alkalmazása szükség szerint megválasztva azokat,
- interdiszciplináris megközelítés.

A modern csapadékvíz gazdálkodás kulcselemei	Települési szintű megoldások	Kisléptékű megoldások
Helyben tartás (szikkasztás)	szikkasztó árkok, szikkasztó tavak	esőkertek, átteresztő burkolatok, időszakos vízborítottságú szikkasztó tavak
Hasznosítás	közterületi ciszternák,	lakossági ciszternák, esővízgyűjtő tartályok
Zöldfelületek növelése	városi parkok kialakítása, erdősítés, erdősávok, fasorok	tetőterek, zöldtetők, lakóterek zöldfelületei
Infrastruktúra fejlesztés	korszerű árokhálózat, záportározók, szennyvíz és csapadékvíz elkülönített kezelése/elvezetése	telken belüli szikkasztórendszerek, ciszternák,
Tisztítás	hordalékfogók, olajfogók	szűrők

A modern csapadékvíz gazdálkodással elérhető eredmények:

- megfelelő aszálykezelés
- csúcsvizek okozta károk csökkenése/kivédése
- zöldebb, élhetőbb települési környezet
- környezetvédelmi terhelés csökkenése
- szürke infrastruktúra elemek igényének csökkenése (csatorna-rendszer tehermentesítése), túlterhelésük elkerülése
- településkép javulás
- talajvízpótlás
- új élőhelyek kialakulása.

A jelen módosításokhoz kapcsolható általános javaslatok

Önkormányzati szintű intézkedés:

Tervi, szabályozási elemek

- Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv készítése, rendszeres aktualizálása
- szennyvízcsatornára történő rákötések korlátozása
- csapadékvíz telken belüli megtartására kötelezés
- zöldtetők, zöldhomlokzatok szabályozása

Településfejlesztési, - fenntartási elemek

- esőkertek, mikro-domborzattal ideiglenes szikkasztók kialakítása
- felesleges burkolatok visszabontása
- átteresztő burkolatok alkalmazása
- parkolók és útfelületek lefolyásának szikkasztása fásított szikkasztórendszerrel
- ideiglenes elöntési/vízborítottságú területek kijelölése

Telek szinten:

- terepmélyedések kialakítása növényzettel beültetve (esőkert)
- talajjavítás, talajcsere a tömörödött, vagy rossz szivárgási tényezőjű területeken,

- füvesített árkok, vízelvezetők
- tetőről, burkolatokról elfolyó víz gyűjtése, tárolása, szivárogtatása/hasznosítása
- áteresztő burkolatok alkalmazása
- telek zöldfelület borítottságának emelése
- vízzáró felületek csökkentése
- zöldtetők, zöldhomlokzatok

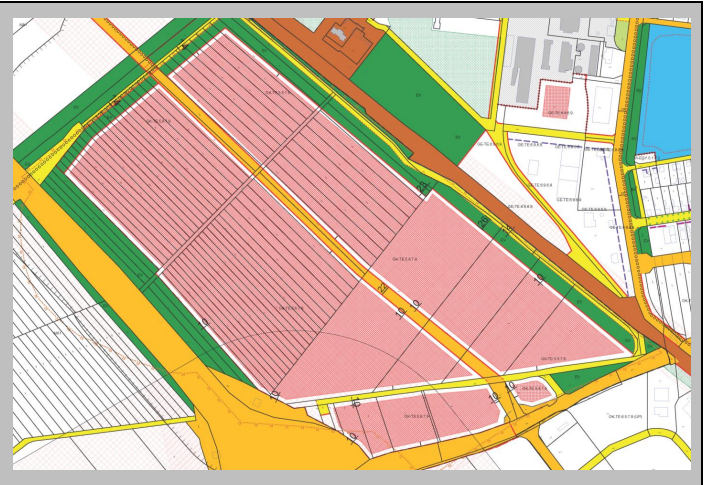
A jelen módosításokhoz kapcsolható konkrét javaslatok

Módosítás száma	Javaslat
1.	- csapadékvíz telken belüli megtartása telkeken többszintű zöldfelület létrehozása, mikro-domborzattal ideiglenes szikkasztók kialakítása - utak mentén útsorfák telepítése - burkolt felületekről, tetőkről elfolyó víz gyűjtése, szikkasztása, locsolási célú hasznosítása - extenzív zöldtető
2.	- áteresztő burkolatok alkalmazása - zöldtető, zöldhomlokzat - burkolt felületekről, tetőkről elfolyó víz gyűjtése, szikkasztása, locsolási célú hasznosítása - csapadékvíz telken belüli megtartása
3.	a konkrét módosításhoz nem kapcsolható csapadékvíz gazdálkodási javaslat - lsd. általános javaslatok
4.	- csapadékvíz telken belüli megtartása telkeken többszintű zöldfelület létrehozása, mikro-domborzattal ideiglenes szikkasztók kialakítása - utak mentén útsorfák telepítése - burkolt felületekről, tetőkről elfolyó víz gyűjtése, szikkasztása, locsolási célú hasznosítása - extenzív zöldtető
5.	- csapadékvíz telken belüli megtartása - többszintű zöldfelület - mikro-domborzattal ideiglenes szikkasztók kialakítása
6.	a konkrét módosításhoz nem kapcsolható csapadékvíz gazdálkodási javaslat - lsd. általános javaslatok
7.	a konkrét módosításhoz nem kapcsolható csapadékvíz gazdálkodási javaslat - lsd. általános javaslatok
8.	- vízfolyás menti teleksávban min 10 méteres többszintes növényzóna - vízáteresztő burkolatok - burkolt felületekről, tetőkről elfolyó víz gyűjtése, szikkasztása, locsolási célú hasznosítása
9.	a konkrét módosításhoz nem kapcsolható csapadékvíz gazdálkodási javaslat - lsd. általános javaslatok
10.	nem releváns
11.	- a konkrét módosításhoz nem kapcsolható csapadékvíz gazdálkodási javaslat - lsd. általános javaslatok
12.	a konkrét módosításhoz nem kapcsolható csapadékvíz gazdálkodási javaslat - lsd. általános javaslatok

4.3. Közlekedési javaslat

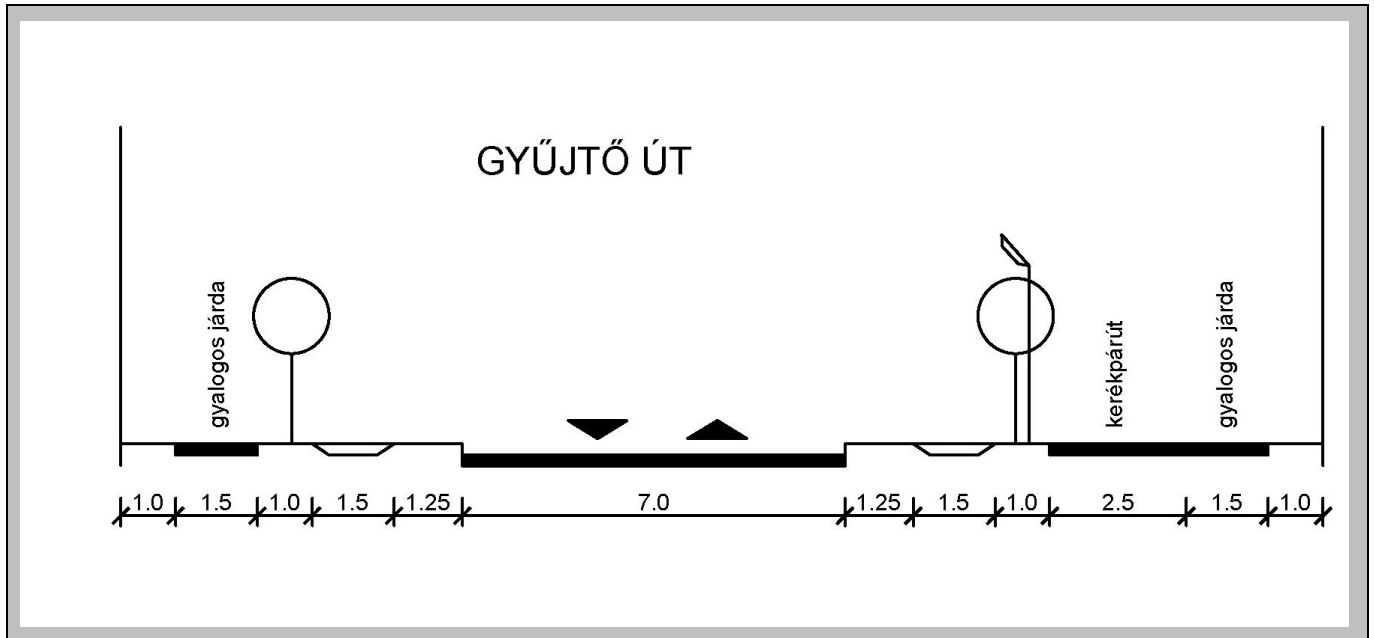


A joghatályos terv szerinti úthálózat

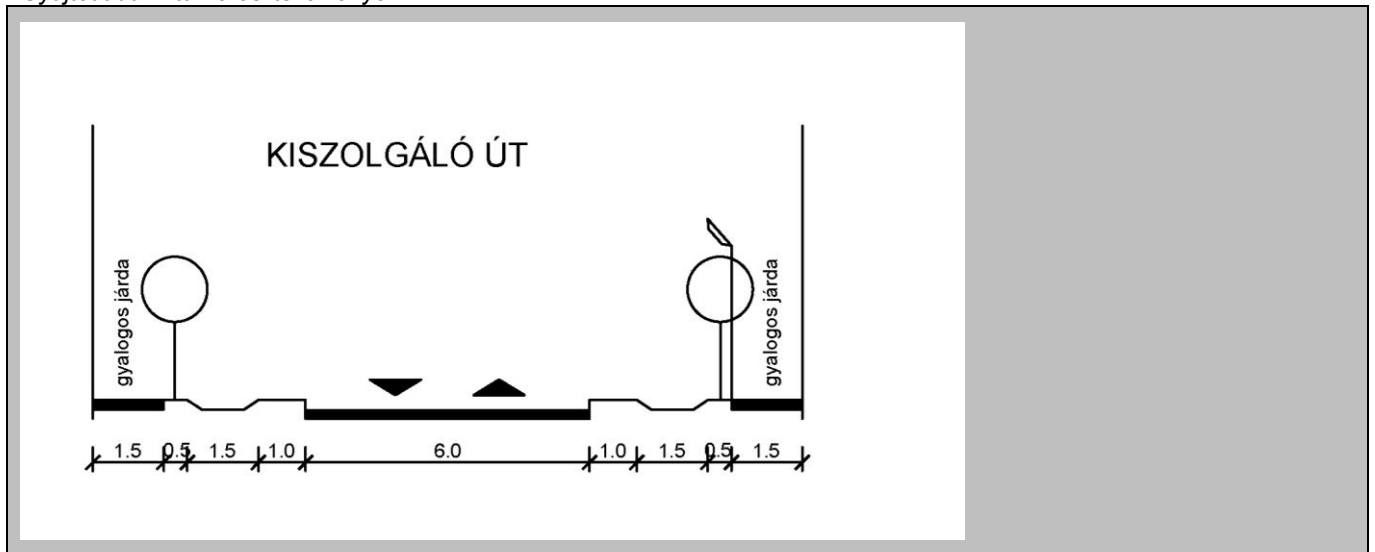


A tervezett módosítás szerinti úthálózat

A tervezett állapot annyiban tér el a joghatályos állapottól, hogy a gyűjtőút nyomvonala kiegyenlítésre kerül, valamint a délkeleti meglévő út nyomvonala megmarad.



Gyűjtőút útminta-keresztmetsze



Kiszolgáló út útminta-keresztmetsze

4.4 A módosítással érintett területek biológiai aktivitásának számítása és eredménye

Módosítás száma	értékmutató	Hatályos	értékmutató	Tervezet	Változással érintett terület (ha)	Biológiai aktivitásérték változása
1/1	0,5	KOU	0,4	GK	0,5512	-0,05512
1/2	0,4	GK	9	EV	0,5722	4,92092
1/3	0,4	GK	0,5	KOU	0,6327	0,06327
1/4	9	EV	0,4	GK	1,1882	-10,2185
1/5	5	MKE	9	EV	1,2867	5,1468
3	1,2	LK	0,5	VT	0,7828	-0,54796
4	0,4	GE	0,4	GK	38,6329	0
5	0,4	GE	0,4	GK	15,3056	0
8	3	KR	0,5	VI	0,2468	-0,617
					szumma:	-1,31

A módosítások után a biológiai aktivitási érték összességében kismértékben csökken.

4.5 Környezeti értékelés

A 2025. évi módosítások kiegészítő anyaga környezeti hatásainak feltárása.

Jelen fejezet a 2025. évi felülvizsgálat kiegészítő településrendezési javaslatainak környezetvédelmi összefüggéseit vizsgálja és értékeli, valamint azok várható környezeti hatásait veszi sorra a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj-és rezgésterhelés, az élővilág és ökoszisztémák, az ember, valamint a hulladékkezelés vonatkozásában.

Az e fejezetben feltárt várható hatások és azok feltételezhető nagyságrendje, valamint az egyes módosítások között környezeti szempontból megjelenő szinergiák feltárását követően kerül meghatározásra *mely módosítások esetén szükséges a környezeti értékelés során a várható hatások részletes feltárása*, esetenként módosítási javaslatok megfogalmazása, vagy a hatások ellentételezésére vonatkozó egyéb intézkedések beépítése.

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A módosítás a 063/9-12 valamint a 072/3 hrsz-ú, jelenleg szánó művelési ágú, a hatályos terveken jórészt gazdasági-kereskedelmi, részben véderdő besorolású ingatlanokat érinti. A jelenleg beépítetlen, „Logisztikai Park” elnevezésű fejlesztési területre 2004-ben készült szabályozási terv, de beépítése azóta nem történt meg. Az összesen 20 ha-ú terület tulajdonosai a tervezett közlekedési hálózat módosítását kezdeményezték annak érdekében, hogy az utak által határolt területek minél nagyobb tömbökben maradjanak meg. A tervezett módosítással -a jelenlegi vasút melletti védelmi célú erdők helyén- új beépítésre szánt terület kerülne kijelölésre, ugyanakkor a 4800 nm-es 072/3 hrsz-ú, jelenleg gazdasági-kereskedelmi terület tulajdonjogát a tulajdonos átadja az önkormányzatnak, hogy ott a megszűnésre kerülő véderdősávok helyett új erdőterület kerülhessen kijelölésre. A beépítési paraméterek változatlanok maradnak, az előkertek mérete a szomszédos ipari parkhoz illeszkedve a jelenlegi 20-25 méterről 10 méterre csökken.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, azonban a számított biológiai aktivitás érték megtartása biztosított.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal: A javaslat megvalósíthatóságának feltétele a 072/3 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonba adása.*

- *Várható környezeti hatások:*

A módosítás biztosítja az érintett telkek jobb hasznosításának lehetőségét, miközben a hátárán található védelmi célú erdőterületek érdemben lényegesen nem változnak, a beépítési feltételek nem módosulnak. A változás összességében elősegíti a telkek használati értékének növekedését, javítja a környék gazdasági lehetőségeit.

A felszíni és felszín alatti vizek tekintetében – nem várható változás.

A talaj tekintetében –mivel összességében a telekterület és a beépítettség nem változik, ezért a talaj tartós igénybevétele hosszabb távon sem változik.

Az élővilág és az ökoszisztémák, valamint a táj- és településökológia tekintetében – A módosítás nem releváns.

a levegőminőség tekintetében – a módosítás nem releváns.

A településkép tekintetében – településhatáron, gazdasági környezetben történő módosítás, a szabályozás az eddigihez képest gyakorlatilag növeli a terület fákkal történő szegélyének biztosítását, így érzékelhető változás nem várható.

Ember és a társadalom számára – az érintett tulajdonosok számára kedvező a változás. A lakosság részére a megvalósuló beruházások munkalehetőséget biztosíthatnak, a vállalkozásoknak új telephelyre vagy bővítésre helyet biztosítanak, összességében a városnak gazdasági erősödést nyújt

A hulladékkezelés szempontjából – nem várható releváns változás.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg):*

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: TrT.) 12. § (2) bekezdése értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése esetén, amennyiben az erdőterület átsorolásával jár, csereterületként összességében legalább a megszűnő erdőterület mértékének megfelelő erdőterületet kell kijelölni, plusz az új beépítésre szánt terület 25%-ának megfelelő további új zöld- vagy erdőterületet kell kijelölni. Ez a feltétel teljesül.

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan negatív hatás nem várható, a módosítás részletes környezeti értékelést nem igényel.

2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A Duna-lakópark üteméhez északról kapcsolódó 32 hektáros területre 2023 óta hatályban lévő szabályozási terv megengedett épületmagasságának módosítását kéri a beruházó. A terület jelenleg kertvárosi lakó övezetként szabályozott, 30% beépíthetőséggel, 4,5 méter épületmagassággal. A szabadon álló beépíthetőségű telkek esetén átlagosan 500 nm a telekméret, a gyűjtőutak mentén a zárt sorú beépíthetőségű telkek esetén 300 nm. A lakóterületen csak 800 nm feletti telekméretek esetén építhető egy lakóegységnél nagyobb épület. A kérelem a megengedett épületmagasság 6,5 méterre történő emelését célozza az egyéb beépítési paraméterek változása nélkül.

- A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:

A javaslat nem kapcsolódik más javaslatához.

- Várható környezeti hatások:

A felszíni és felszín alatti vizek tekintetében – nem várható változás.

A talaj tekintetében – összességében nem várható releváns változás, azonban - tekintve, hogy a telkek szinte mindegyikén csupán egy lakóegység építhető-, a megengedett épületmagasság növekedésével némiképpen csökkenhet a telek beépített területe. Ez egyaránt kedvező a talaj és a talajélet számára.

Az élővilág és az ökoszisztémák, valamint a táj- és településökológia tekintetében – A módosítás alapvetően nem releváns, azonban a talajnál kifejtett okok miatt várhatóan némileg nagyobb zöldfelületi fedettség alakul ki a telkeken, mint azt az eddigi szabályozás előrevetítette. Ez kedvező az élővilág és a zöldfelületi fedettség, így a településökológia számára egyaránt.

a levegőminőség tekintetében – a módosítás nem releváns, a lakóegységek, így az itt lakók száma, így a várható fűtésből illetve közlekedésből eredő terhelés nem változik.

A településkép tekintetében – a településkép vonatkozásában érzékelhető némi változás, azonban ez sem pozitív sem negatív irányúnak nem tekinthető.

Ember és a társadalom számára – az érintett tulajdonosok számára kedvező a változás (szélesebb mozgástér az egyéni elképzelések és építészeti koncepciók megvalósítására).

A hulladékkezelés szempontjából – a módosítás nem releváns.

- A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg): Nincsenek.

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan negatív hatás nem várható, a módosítás részletes környezeti értékelést nem igényel.

3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A Gyöngyösi lakópark II. ütem területén, a Sólyom utca és Halászi ut kereszteződésénél fekvő 9474 hrsz.-ú telkek jelenleg kisvárosias lakó építési övezetbe sorolt. A telken fejlesztői szándékok szerint élelmiszerüzlet épül. A tervezett beruházás a jelenlegi szabályozási környezetben is megvalósítható, azonban ebben az esetben legfeljebb 800 nm alapterületű kereskedelmi létesítmény építhető. Az építési övezeti lehatárolás miatti területkorlát feloldható, amennyiben a telkek településközponti egyes területfelhasználási egységbe kerül, a beépítési paraméterek meghagyása mellett (telepszerű építési karakter, szabadonálló beépítési mód, minimum 1500 nm telekméret, max. 40% beépíthetőség, max. 7,5 méter épületmagasság).

A szomszédos lakóterületek ellátása szempontjából indokolt a kereskedelmi létesítmény építése, melyre figyelembe véve, hogy a terület valójában a Halászi irányából érkező úton városkapu funkciót lát el- a legkedvezőbb az e kereszteződésben történő elhelyezés.

- A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:

- Várható környezeti hatások:

A felszíni és felszín alatti vizek tekintetében – nem várható változás

A talaj tekintetében – az érintett területen a kereskedelmi célú beépítés jelen szabályozási környezetben is megvalósítható, így a talaj tartós igénybevétele várhatóan érdemben nem változik (a parkolóigény kisebb mértéke miatt csak akkor lenne kisebb, ha kizárólag lakás rendeltetési egység lenne a területen megengedett).

Az élővilág és az ökoszisztémák, valamint a táj- és településökológia tekintetében – A nincs hatással az élővilágra és az ökoszisztémára.

a levegőminőség tekintetében – mivel a kereskedelmi létesítmény jelen szabályozási környezetben is megvalósítható, a közlekedési eredetű légszennyezettség várhatóan nem növekszik, miközben az is előfordulhat, hogy a jelenleg élelmiszerbolttal nem jól ellátott terület lakóinak bevásárlás miatti városi közlekedési igénye csökken, ami kedvező a településrész levegőminőség szempontjából.

A településkép tekintetében – nem várható releváns változás

Ember és a társadalom számára – némileg nagyobb üzletméret jobb (akár más jellegű) ellátottságot biztosíthat, mely új munkalehetőséget is eredményez. Utóbbi a környéken lakók számára a munkahely elérésének idejét is csökkentheti.

A hulladékkezelés szempontjából – kismértékben nőhet a keletkező hulladék, főként a csomagolási eredetű hulladék mennyisége.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg): Nincsenek*

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan negatív hatás nem várható, a módosítás részletes környezeti értékelést nem igényel.

4. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A MowinPark 2008-as kialakításakor a terület gazdasági kereskedelmi övezetbe került. Egy későbbi bővítés, közműfejlesztés kapcsán a telkek egyéb ipari területbe kerültek átsorolásra, az egyéb beépítési feltételek/paraméterek változatlanul hagyása mellett. Mára a terület jórészt beépült, de mindaddig jelentős zavaró hatású ipari tevékenység nem jelent meg a területen. Tekintve a terület elhelyezkedését, a jelenleg a területen található kereskedelmi, gazdasági funkciókat, valamint a lakóterületek közelségét, az önkormányzat környezeti szempontból indokoltan tartja ezen hasznosítás jövőbeli megjelenésének kizárását. Mindezek miatt a javaslat az eredeti, 2008-as szabályozási környezet helyreállítását célozza, azaz az egyéb ipari gazdasági építési övezetből - az egyéb szabályozási paraméterek megtartása mellett- kereskedelmi gazdasági szolgáltató övezetbe történő átsorolást kezdeményez.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:*

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet és közvetlenül csatlakozik az 5. módosítás által érintett területtel.

- *Várható környezeti hatások:*

A felszíni és felszín alatti vizek tekintetében – a környezetvédelmi előírások betartása esetén sem a valós állapothoz képest sem a tervi állapot által biztosított lehetőséghez képest nem várható változás, azonban a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység megjelenésének kizárásával az esetleges haváriákból eredő szennyeződés valószínűségét csökkenti.

A talaj tekintetében – a környezetvédelmi előírások betartása esetén sem a valós állapothoz képest sem a tervi állapot által biztosított lehetőséghez képest nem várható releváns változás, azonban a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység megjelenésének kizárásával az esetleges haváriákból eredő szennyeződés valószínűségét csökkenti. Meg kell jegyezni azonban, hogy az átsorolás eredményeképpen a kötelező minimális zöldfelület kismértékben csökken (5%), ami a beépítettséget ugyan nem növeli, de további közlekedő és parkolófelületek kialakításának lehetőségét, így a talaj tartós igénybevételét némileg növelheti.

Az élővilág és az ökoszisztémák, valamint a táj- és településökológia tekintetében – nem releváns a levegőminőség tekintetében – hosszabb távon kizárja a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység megjelenését a területen, ezzel elkerülve egy esetleges levegőminőségi problémát.

A településképp tekintetében – érdemi változást nem okoz.

Ember és a társadalom számára – az érintett tulajdonosi kör számára egyszerre jelent a jelenleginél kismértékben nagyobb korlátozást és lehetőséget, valamint biztonságot a meglévő üzleti tevékenységük számára. A környező lakóterületen élők számára kedvező.

A hulladékkezelés szempontjából – hulladékmennyiség tekintetében a jelenlegi helyzethez képest érdemi változás nem várható.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg): Nincsenek*

Összességében a módosítás az egykori szabályozási környezet visszaállítását célozza, mely kizárja a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység megjelenését a területen. A környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan így összességében inkább pozitív várható, mely messzemenően jelentősebb, mint az esetleges néhány százalékos burkolt felület növekedés. Fentiek miatt a módosítás részletes környezeti értékelést nem igényel.

5. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Az Óvártéj Zrt. Alkotmány utca és Timföldgyár utca közötti telephelyén (5081/4 hrsz.)

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:*

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet és közvetlenül csatlakozik az 5. módosítás által érintett területtel. A mintegy 45.000 nm területű ingatlan egyéb ipari gazdasági övezetbe sorolt, melyet jelen javaslat egyéb ipari gazdasági övezetből kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe sorol át

az egyéb paraméterek változatlanul hagyása mellett. Az építési övezet módosításával kismértékben (5%) csökken a minimális zöldfelület, mely - hasonlóan a 4. módosításnál feltárt hatásokhoz - a beépítettséget ugyan nem növeli, de további közlekedő és parkolófelületek kialakításának lehetőségét biztosítja.

- *Várható környezeti hatások:*

A levegőminőség tekintetében – hosszabb távon kizárja a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység megjelenését a területen, ezzel elkerülve egy esetleges levegőminőségi problémát.

A felszíni és felszín alatti vizek tekintetében – a környezetvédelmi előírások betartása esetén sem a valós állapothoz képest sem a tervi állapot által biztosított lehetőséghez képest nem várható változás, azonban a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység megjelenésének kizárásával az esetleges haváriákból eredő szennyeződés valószínűségét csökkenti.

A talaj tekintetében – a környezetvédelmi előírások betartása esetén sem a valós állapothoz képest sem a tervi állapot által biztosított lehetőséghez képest nem várható releváns változás, azonban a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység megjelenésének kizárásával az esetleges haváriákból eredő szennyeződés valószínűségét csökkenti. A kötelező minimális zöldfelület kismértékben csökken (5%), ami a beépítettséget ugyan nem növeli, de további közlekedő és parkolófelületek kialakításának lehetőségét, így a talaj tartós igénybevételét némileg növelheti.

Az élővilág és az ökoszisztémák, valamint a táj- és településökológia tekintetében – nem releváns a levegőminőség tekintetében – hosszabb távon kizárja a jelentős zavaró hatású ipari tevékenység megjelenését a területen, ezzel elkerülve egy esetleges levegőminőségi problémát.

A településkép tekintetében – érdemi változást nem okoz.

Ember és a társadalom számára – A környező lakóterületen élők számára kedvező. A társadalom és a tulajdonos számára egyaránt kedvező, hogy a módosítás lehetővé teszi a már meglévő telephelyen a szükséges tárolási, parkolási igények biztosítását a beépítési sűrűség növelése nélkül ahelyett, hogy új - esetlegesen még beépítetlen- fejlesztési területek kerülnének bevonásra.

A hulladékkezelés szempontjából – hulladékmennyiség tekintetében a jelenlegi helyzethez képest érdemi változás nem várható.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg): Nincsenek*

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozó számottevő negatív hatás nem várható, a módosítás részletes környezeti értékelést nem igényel.

6. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A Háromtölgy utca 748/26 hrsz.-ú telkének tulajdonosa kezdeményezte a szabályozási terv javítását. Az ingatlanon szabályozási vonal (mely megegyezik egy korábbi ingatlan telekhatárával) és építési vonal (mely felesleges, hiszen a meglévő épületek az előkert építési vonalat meghatározzák) található, azonban ezek a megváltozott telekviszonyok mellett akadályozzák a hasznosítást. Jelenleg az alig néhány telekből álló tömböt a szabályozási terv három övezetre osztja fel, mely valójában mindössze eltérő beépítési módot eredményez. Tekintve, hogy ezen telkek adottságai hasonlóak, semmi nem indokolja az eltérő előírások alkalmazását. Fentiek miatt a teljes tömbre vonatkozóan javasolt egységesen az oldalhatáron álló beépítési mód meghatározása, valamint a telekre vonatkozó szabályozási és építési vonal törlése.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:*

A terv egyéb elemeivel közvetlen kapcsolat nem tárható fel.

- *Várható környezeti hatások:*

Nem tárható fel várható környezeti hatás, a módosítás a terv valós telekviszonyokhoz történő igazítását, javítását célozza, a beépítési paramétereket nem módosítja.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg): Nincsenek*

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan negatív hatás nem várható, a módosítás részletes környezeti értékelést nem igényel.

7. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A Pulay Gábor és a Kálnoki utcák találkozásánál található 1067/6-7 hrsz.-ú telkek tulajdonosai kérik a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 méterről 6,5 méterre történő emelését, valamint - tekintve, hogy a két telek összevonásra kerül és így egy nagyméretű saroktelek alakul ki - a 1067/7 ingatlanon jelölt kötelező építési vonal törlését.

Mivel az érintett telkekkel közvetlenül szomszédos két övezetben jelenleg is 6,5 méter az épületmagasság, valamint egyéb beépítési paraméterek és a beépítési mód nem változik, a kérés településrendezési szempontból is támogatható.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:*

A terv egyéb elemeivel közvetlen kapcsolat nem tárható fel.

- *Várható környezeti hatások:*

A föld tekintetében – nem prognosztizálható jelentős változás, azonban az épületmagasság növelése miatt elképzelhető, hogy a tervezett fejlesztéshez szükséges alapterület kisebb beépítettséggel is megvalósítható.

A felszíni és felszín alatti vizek tekintetében – érdemi változás nem várható.

Levegő és zaj-rezgés tekintetében – érdemi változás nem prognosztizálható.

Az ember számára – A módosítás az érintett telektulajdonosok számára kedvező változást jelent.

Az élővilág, településökológia tekintetében – érdemi változás nem prognosztizálható.

A táj, tájkép tekintetében – nem releváns

A településkép tekintetében – a magassági előírások egységesítése egységesebb, rendezettebb utcakép kialakulását segíti elő.

Hulladékkezelés – nem releváns

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg): Nincsenek*

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan negatív hatás nem várható, a módosítás környezeti szempontból semleges, ezért a javaslat részletes környezeti értékelést nem igényel.

8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A Kórház utca 16. (17 hrsz.-ú) szám alatti telek önkormányzati tulajdonban van, jelenleg beépítetlen, parkolóként kialakított és használt. A különleges rendeltetésű kórház építési övezeti besorolása még arra az időre vezethető vissza, amikor a telken orvosi rendelők álltak, és a területet a kórház esetleges fejlesztési területeként tartották számon. A szomszédos kisvárosias lakó építési övezet a beépítési módot kivéve - mely a telekadottságok miatt alakult ki- azonos beépítési paraméterekkel szabályozott. Jelenleg a kórház területe - mely az utca túloldalán található- intézményi vegyes övezetbe sorolt. Az önkormányzat szeretné, ha a jövőben ez a terület is a kórházzal azonos építési övezetbe kerülne, az egyéb paraméterek változatlanul hagyása mellett (max. 40% beépíthetőség, 6,5 méter épületmagasság, szabadonálló beépítés, kialakult telekterület). Így továbbra is megmarad az egészségügyi fejlesztés lehetősége, de szükség szerint bármilyen közfunkció elhelyezhetővé válik a területen.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:*

A terv egyéb elemeivel közvetlen kapcsolat nem tárható fel. A településszerkezeti terv módosítása szükséges.

- *Várható környezeti hatások:*

A föld tekintetében – a tervi állapotokhoz képest változás nem várható, a valós hasznosításhoz képest növekedhet a beépítettség. A jelenlegi parkolóhelyek gyephézagos téglával történt kialakítása a talajélet szempontjából kedvezőbb, mint a burkolt útfelület, azonban egy esetleges későbbi beépítés esetén az igénybe vett földterület mértéke jelentősen nem változik.

A felszíni és felszín alatti vizek tekintetében – a tervi állapotokhoz képest változás nem várható. A vonatkozó környezetvédelmi szabályok betartása esetén a jelenlegihez képest plusz terhelés nem várható. A jelenlegi parkolóhelyek gyephézagos téglával történő kiépítettsége a szomszédos vízfolyás számára potenciális szennyezések forrása lehet, mely a terület későbbi beépítésével megszűnhet, amennyiben mind a telepítés mind az üzemelés során betartják a vonatkozó előírásokat.

A levegőszennyezés – a parkoló működése lokális zaj- és rezgésterhelést okoz, ami helyben némiképpen csökkenhet beépítés esetén, azonban a környező területekre ez a terhelés áttevődne.

Az élővilág szempontjából – sem a hatályos sem a javasolt tervi megoldás nem befolyásolja az élővilágot, csakúgy ahogy jelentős változás a valós területhasználathoz képest sem várható.

Településképi szempontból – nem prognosztizálható jelentős változás

Településökológiai szempontból – nem prognosztizálható változás

Társadalmi, gazdasági szempontból – az önkormányzat számára szélesebb hasznosítási lehetőséget biztosít a tervezett szabályozás, mely - lévén a területen a jövőben is csak közfunkciók helyezhetők el- a lakosság számára is előnyös.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg):* Az övezeti átsorolással a számított biológiai aktivitásérték csökken, ezért a javaslat csak abban az esetben elfogadható, ha ennek pótlását a többi módosításból eredő változások kiegyenlítik.

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan jelentős negatív hatás nem várható, ezért a javaslat részletes környezeti értékelést nem igényel, azonban a vízfolyás közelsége miatt mind az érintett telek, mind a szomszédos LK-TV.2.1.6.4 övezet telkei esetén megfontolandó a vízfolyás menti 10 méteres teleksávot kötelező telken belüli zöldfelületként szabályozni.

9. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A Gorkij és Szekeres utca 1-es úthoz közeli részén a két utca közötti kisvárosias lakó építési övezetbe sorolt ingatlanok tulajdonosai kérelmezték a polgárvárosi karakterű övezet családházias övezetbe történő átsorolását annak érdekében, hogy a telkeken a lakóépülettől függetlenül elhelyezett garázs is építhető legyen. Az övezet egyéb beépítési paraméterei változatlanok maradnak.

Az éritett mindössze 5 telek jelenlegi beépítése családi házas, polgárvárosi karaktert nem hordoz, elhelyezkedése a városközponttól viszonylag távolabbi, így a terület polgárvárosi jellegűvé történő hosszútávú átalakulása sem indokolt.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:* A terv egyéb elemeivel közvetlen kapcsolat nem tárható fel. A településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

- *Várható környezeti hatások:*

A módosításnak nincs mérhető környezeti hatása, az a szabályozási előírások valós viszonyokhoz történő igazítását célozza. Az érintett telektulajdonosok számára kedvező, de a jelenlegihez képest jelentős plusz előnyökkel nem jár.

Összességében a módosításnak környezeti hatása nincs.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg):* nincsenek

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan hatás nem várható, ezért a javaslat részletes környezeti értékelést nem igényel.

10. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Az Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet alapján elkészítette a Nagyvízi Mederkezelési Tervet, melyet 2017. januárjában hagytak jóvá. A jogszabály értelmében a nagyvízi meder lehatárolást a településrendezési tervekben fel kell tüntetni.

Tekintve, hogy a Lajta torkolat tervezett rendezési jelentős hatással lesz a nagyvízi meder kiterjedésére, az önkormányzat eddig haladékot kért a rendezési terveken történő feltüntetésre annak érdekében, hogy oda már a végleges, módosított állapot kerüljön átvezetésre. A torkolatrendezés azonban még mindig tervezési fázisban van, engedélye nincs, ezért a jelenlegi helyzet feltüntetése tovább nem halasztható. A teljes lehatárolás digitális adatszolgáltatás alapján történik. A javaslat alapján a nagyvízi meder határa a településszerkezeti tervlapon, valamint a HÉSZ tervi mellékletei között kerül feltüntetésre.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:* A terv egyéb elemeivel közvetlen kapcsolat nem tárható fel. Azokon a vízfolyásszakaszokon, amelyekre a nagyvízi mederkezelési terv hatálya kiterjed, a parti sávba tartozó területek használatát és az építmények elhelyezését a fenti szakági jogszabály, valamint a nagyvízi mederkezelési terv adott mederszakaszra vonatkozó rendelkezései határozzák meg.

- *Várható környezeti hatások:*

A településrendezési tervekbe történő beépítés szakági jogszabályi kötelezettség teljesítése, ezért a várható környezeti hatások felmérése jelen esetben nem releváns.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg):* nem releváns

Összességében önmagában a jogszabályi megfelelés érdekében történő szakági lehatárolás településrendezési terven való megjelenítése semmilyen hatással nincs a környezeti elemekre és rendszerekre, ezért a javaslat részletes környezeti értékelést nem igényel.

11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

A városi főépítész kezdeményezésére a HÉSZ 10. §-ának (1) és (6) bekezdései módosulnak, mely együtt jár a kapcsolódó 11. rajzi melléklet - Sajátos parkolási előírású területek tervlapja-aktualizálásával.

A tervezett változtatás a gépjármű elhelyezést illetően pontosítja a kivételek körét, melyre azért van szükség, mert időközben több helyen változott a lehatárolt területek területhasználata. A jelenlegi lehatárolás családi- és társasházi területeket is a speciális előírásokkal szabályozott területbe sorol, mely teljességgel indokolatlan.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:* Kapcsolat a többi módosítással nem tárható fel, a javaslat a településszerkezeti tervet nem érinti.

- *Várható környezeti hatások:*

A föld tekintetében – nem releváns

A felszíni és felszín alatti vizek tekintetében – nem releváns

A levegőszennyezés, zaj-és rezgésterhelés szempontjából – nem várható érdemi változás

Az élővilág szempontjából – nincs érdemi változás

Településképi szempontból – a parkolási igény telken belüli biztosítása, az érintett területeken a közterületi parkolás lehetőségének csökkenése településképi szempontból kedvező.

Településökológiai szempontból – nem releváns.

Társadalmi szempontból – nem várható érdemi változás, azonban megjegyzendő, hogy a javaslat erősíti azt az elvet, miszerint az azonos adottságú területekre azonos elvek/szabályok vonatkozzanak..

Összességében a módosításnak jelentős várható környezeti hatása nincs.

- *A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg): - nincsenek*

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan értékelhető hatás nem várható, ezért a javaslat részletes környezeti értékelést nem igényel.

12. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS

Az önkormányzati főépítész javaslata értelmében a szabályozási tervlap a feleslegessé vált szabályozási vonalak tekintetében aktualizálásra kerül. Azon telkek esetén, ahol a telekalakítás a szabályozási tervnek megfelelően megtörtént és az az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre került, a továbbiakban indokolatlan a szabályozási vonal megtartása. A javaslat értelmében a teljes közigazgatási terület áttekintésre kerül és az egyébként egy teljes felülvizsgálat esetén automatikus technikai aktualizálások megtörténnek.

- *A javaslat környezetvédelmi összefüggései a terv egyéb elemeivel, és/vagy a valós állapottal:* A terv egyéb elemeivel közvetlen kapcsolat nem tárható fel. A javaslat a szerkezeti tervek nem érinti.

- *Várható környezeti hatások:*

Technikai jellegű módosítás, mely a tervi elhatározásokra nincs hatással, így várható környezeti hatása nincs.

A módosítás környezeti feltételei (azaz milyen környezeti feltételek megvalósulása esetén valósítható meg): nincsenek

Összességében a környezeti elemekre és rendszerekre vonatkozóan értékelhető hatás nem mutatható ki, a módosítás technikai jellegű, ezért a javaslat részletes környezeti értékelést nem igényel.

Az alábbi táblázatban bemutatjuk a módosítási témákat és azok hatályos településszerkezeti tervekkel, való egyezését.

Módosítási témák	A területfelhasználások összehasonlítása		változás (nem, igen)
	hatályos területfelhasználás	a módosítási javaslat szerinti területfelhasználás	
1.	Gk Köu Gk	Ev Gk Köu	igen
2.	Lke	Lke	nem
3.	Lk	Vt	igen
4.	Ge	Gk	igen
5.	Ge	Gk	igen
6.	Lke	Lke	nem
7.	Vi	Vi	nem
8.	KR/C	Vi	igen
9.	Lk	Lk	nem
10.	ágazati jogszabálynak való megfelelés biztosítása,		igen

	területfelhasználás változást nem eredményez	
11.	sajátos parkolási előírású területek lehatárolásának aktualizálása, területfelhasználás változást nem eredményez	nem
12.	szabályozási vonalak technikai jellegű pontosítása	nem

Összegzés

A javasolt módosítások fentiekben feltárt előzetes környezeti hatásai egyik esetben sem tártak fel olyan várható hatást, mely indokolná a részletes környezeti értékelés lefolytatását. A javaslatok jellemzően lokális jelentőségűek, esetenként csupán egy-egy beépítési paraméter módosítását célozzák, mintegy 25%-ban pontosító jellegű technikai módosítások.

Összességében a vonatkozó környezet- és természetvédelmi előírások, valamint a helyi építési szabályzatban rögzített építési feltételek betartása mellett a tervezett módosítások környezeti hatásai semlegesek, vagy kismértékűek és lokálisak.

4.5 Tervezői nyilatkozatok

4.5.1 Tervezői nyilatkozat a területrendezési tervi elhatározások érvényesítéséről

Mint a Mosonmagyaróvár településrendezési tervek 2025 évi rész módosítását készítő tervezők nyilatkozunk, hogy az általunk összeállított tervanyag összhangban van az Országos Területrendezési Tervvel és a Győr-Sopron-Moson megye területrendezési tervével, mind területfelhasználás, mind térségi infrastruktúra-hálózatok és építmények, mind térségi övezetek vonatkozásában.

Molnár Attila településrendező tervező

Mezey András közlekedéstervező

Kurcz Judit tájépítész

2026. január 20.

4.5.2 Tervezői nyilatkozat a joghatályos tervek alátámasztó munkarészeinek kiegészítéséről

Mint a Mosonmagyaróvár 2025. évi településrendezési terveinek rész módosítását készítő felelős tervezők nyilatkozunk, hogy a jelen dokumentációban Kitley Tibor városfőépítész feljegyzései szerint készítettük el a megalapozó vizsgálatok, valamint az alátámasztó javaslatok kiegészítését.

Molnár Attila településtervező:

Mezey András közlekedéstervező

Kurcz Judit tájépítész.

2026. január 20.

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: A joghatályos helyi építési szabályzat

A törölt bekezdések **piros áthúzott betűvel**, az új rendelkezések **kék dőlt** betűvel jelöltek.

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2014. (IX. 12.) önkormányzati rendelete

Mosonmagyaróvár Helyi Építési Szabályzatáról

Mosonmagyaróvár város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés *a*) pontjában és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és mellékletei

1. § (1) A rendelet hatálya Mosonmagyaróvár Város (a továbbiakban: a város) közigazgatási területére terjed ki.

(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a csak a jelen rendelet alapján lehet.

(3) Az építési telkek beépítetlen részén, a meglévő épületekben és a beépítetlen telkeken kizárólag az engedélyezhető építmények rendeltetésével megegyező tevékenység végezhető.

(4) A (3) bekezdés a meglévő szerzett jogokat nem érinti. (korábbi jogerős építési engedéllyel épített, használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek). Ilyen esetben is a terület rendeltetését nem zavaró módon kell a tevékenységet végezni, az övezetre előírt határértékeket be kell tartani.

2. §¹

2. Értelmező rendelkezések

3. § A rendelet alkalmazásában:

1. *A szabályozási vonal* a közterület (közhatalmatú terület) és a nem közterület tervezett határát jelöli.

- *Az első rendű szabályozási vonal* csak a településszerkezeti terv módosításával együtt változtatható. (A szabályozási terven a közterület színezése mutatja, hogy a szabályozási vonal első- vagy másodrendű, illetve hogy a lehatárolt közterület közlekedési célú zöldterületi közterület.)

- *Másodrendű szabályozási vonal* jelöli azokat a közterületi határokat, melyek részletes szabályozási terv keretében módosíthatók.

- *A meglévő és változatlanul maradó szabályozási vonalak* (jelenlegi közterület felé eső telekhatárok) alaptérképi jelöléssel maradnak, azt vonalas grafikával a szabályozási terv nem tünteti fel, a meglévő vonalakat nem takarja.

2. *Az (első- és másodrendű) irányadó szabályozási vonal* szabályozási terv módosítása során pontosítható, de az elsőrendű átmeneti szabályozási vonal léte a tervezés számára kötelező, az a

¹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatálytalan: 2018. VI. 23-tól.

továbbtervezés során el nem hagyható.

3. *Kötelező építési vonal* az a vonal, melyen az épület azon irányú homlokzatának legalább 60%-a kell álljon, a homlokzat többi része az építési vonaltól a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m-rel eltérhet, de a közterület felé eltérés nem engedélyezhető.

4. *Az irányadó építési vonal* az az építési vonal, amelytől a közterület felé eltérés nem, a telek belseje felé pedig legfeljebb 5,0 m-es eltérés engedélyezhető - akár a teljes homlokzathosszon.

5. *Megszüntető jel* jelöli a megszüntetendő vonalakat. A jel azonos, függetlenül attól, hogy a megszüntetendő vonal telekhatárt, épületet vagy egyéb lehatárolást jelent.

6. *Védőterület határa* keretezi azokat a területeket, amelyen belül a szabályrendelet szerinti építési korlátozás betartandó. (Pl. rádióadó miatt betartandó magasságkorlátozás, stb.)

7.²

8. *Mellékfunkciójú épület* (a korábbi OÉSZ fogalmak szerinti melléképület) az övezet rendeltetését kiegészítő funkció épülete.

9. *Földszinten kötelező publikus funkció jel* jelöli azokat a beépítési szakaszokat, ahol az épület földszintjének utcai homlokzata mentén a homlokzathossz legalább felén publikus funkciót (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, egészségügy, stb.) kell elhelyezni. Az épület földszintjének egyéb részein megengedett a lakófunkció.

10. *Kötelező gerincirány jel* határozza meg a magastető gerincirányát azokban az esetekben, amikor a szomszédos épületek csatlakozása, ill. a városkép miatt a megadott gerincirány betartása kötelező.

11. *Csak szimbolikus kerítés létesíthető jellel jelölt telekhatáron* a kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,2 m-t és a kerítés csak áttört/átlátható módon, ill. sövény kialakításával létesíthető.

12. *Szabadonálló telepszerű (tömbtelkes) beépítési mód* az, amikor a telken belül több, egymástól területileg elkülönülő építési hely jelölhető ki. Telepszerű beépítési mód esetén az épületeket a szabadonálló beépítés szabályai szerint kell elhelyezni. Az épületek egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb, mint a tűztávolság.

13.³ *Intenzív kert*: legalább 1 lombos fa/100m², legalább 20 cserje/100m², legalább 60% gyepfelület.

14.⁴ Tervezett telekhatár szerinti megosztásnál az építési övezetre előírt minimális telekméreteket (terület, szélesség, mélység) nem kell figyelembe venni. Az előírás csak kialakult tömbben, meglévő építési telkek megosztásánál alkalmazható. Új tömbökben a tervezett telekhatár irányadó, az előírt méretek betartása mellett attól kis mértékben - legfeljebb az adott telekméret 10%-ával - lehet térni.

15.⁵ Szabálytalan alakú telek akkor alakítható ki, ha az előírt telekszélesség és telekmélység által meghatározott téglalap idom a telek határain belül elhelyezhető. Az utcai telekszélesség minimuma ez esetben sem csökkenthető az előírt érték 75%-a alá.

3. A szabályozási elemek típusai, a szabályozási terv legkisebb területe

4. § (1) A szabályozási terv, valamint a jelen rendelet szabályozási előírásai I. és II. rendű kötelező, valamint irányadó elemeket egyaránt tartalmaznak.

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek

a) az építési övezeti illetve övezeti határ, amennyiben az területfelhasználási egység határával egybeesik,

b) az I. rendű szabályozási terület,

c) az általános közlekedési övezeten (az I. rendű közlekedési területen) belül a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási elemek (úttengelyek, szabályozási szélességek stb.).

(3) II. rendű kötelező szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek (a II.

² Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatálytalan: 2016. VI. 30-tól.

³ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2016. VII. 23-tól.

⁴ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 1. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

⁵ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 1. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

rendű szabályozási területek és egyéb szabályozási elemek).

(4) Az I. rendű, általános szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor. A II. rendű, részletes szabályozási elemek módosítása belterületen legalább a tömb egészére, külterületen az érintett területfelhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével, vagy meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.

(5) A szabályozási terv készítésére kijelölt területre eső I. rendű szabályozási elemektől történő kisebb mértékű eltérést (pontosítást) a szabályozási terv készítése során indokolni kell.

(6)⁶ A telekhatárok kismértékű (legfeljebb az adott telekméret 10%-a) változásával, korrekciójával az építési övezet, illetve övezet határa együtt mozoghat szabályozási terv módosítása nélkül.

Az azonos területfelhasználású építési övezet, illetve övezet határa menti telekegyesítés esetén a kialakuló új telekre a kisebb intenzitású építési övezeti, illetve övezeti előírást kell alkalmazni.

(7) A szabályozási terv módosítását kezdeményezni:

a) beépítésre szánt területen, legalább a területfelhasználási egység területére és a közterületekkel határolt tömb területére, valamint legalább 5,0 ha területre,

b) beépítésre nem szánt területen a területfelhasználási egység területére kiterjedően lehet.

4/A. §⁷

II. Fejezet

Minden építési övezetre és övezetre vonatkozó általános előírások

4. Az építés és telekalakítás általános szabályai

5. § (1) Az előírt legkisebb telekméretet el nem érő, kialakult telek is beépíthető, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, elő-, oldal- és hátsókert méret) betarthatók.

(2)⁸ A terepszint alatti építmény alapterülete a telekre vonatkozó beépítési % szerint számított értéknek maximum kétszerese, de legfeljebb a telekterület 75%-a lehet. Ahol az építési övezet nagyobb beépítettséget enged meg, ott a térszín alatti és feletti beépítettség azonos mértékű lehet. A terepszint alatti építményt csak építési helyen belül lehet elhelyezni.

(3) Lakásokat is tartalmazó épület elhelyezése esetében a telek beépítettségének mértéke (75%-nál több nem lehet, függetlenül attól, hogy az építési övezeti előírás esetleg ennél többet megenged).

(4) Azokon a kialakult beépített telkeken, ahol a meglévő beépítettség meghaladja az övezetben megengedhető maximumot, a főfunkciójú épület egy részének bontása után a lebontott rész 50%-a visszaépíthető akkor is, ha ez meghaladja az övezetre megengedhető maximális beépítettséget.

(5) Ahol a kialakult beépítés az építési helyen kívüli épületrészt is tartalmaz, a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de az építési helyen kívül eső épületrész nem bővíthető, területe és magassága nem növelhető.

(6) A mellékfunkció épületének épületmagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t.

6. § (1) Zárt sorú beépítés esetén az új épület párkánymagassága igazodjon a kialakult beépítéshez a TV és PV jelű karakterzónáknál ismertetett feltételekkel.

(2) Zárt sorú beépítés esetén a hátsókert irányú főfunkciójú épület középszárnyának mélysége csak az oldalhatáron mért 20,0 m mélységtől indított 45°-os szögön belül helyezkedhet el.

(3) Zárt sorú beépítés esetén, alapincézett, illetve két szintet meghaladó épület esetén építeni csak talajmechanikai szakvéleménnyel magalapozott módon szabad.

(4) Mezőgazdasági rendeltetésű területen csak jellemzően nyeregtetős, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek létesíthetők. Ettől eltérni csak akkor lehet, ha azt a speciális és szükségszerű

⁶ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 2. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

⁷ Megsemmisítette: Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5043/2016/6. határozata. Hatálytalan: 2017. III. 8-tól.

⁸ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2019. IV. 22-től.

mezőgazdasági üzemi technológia feltétlenül szükségessé teszi.

(7) A kerítések létesítésére az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) Az utcai kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet, ezen belül a tömör lábazat legfeljebb 60 cm.
- b) A telek oldalsó és hátsó telekhatárán tömör kerítés legfeljebb 2,20 m magassággal építhető.
- c) Mezőgazdasági területen csak nem tömör kerítés létesíthető fából, drótfonatból és/vagy élősövényből.
- d) A kerítések formai kialakítására vonatkozó előírásokat a Mosonmagyaróvár város településképeinek védelméről szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet tartalmazza.

7. § (1)⁹ Távközlési célú adótornyok (rádiótelefon antennák) EG jelű gazdasági erdőben és MÁ jelű mezőgazdasági területen létesíthetők. Meglevő építmények felhasználásával rádiótelefon antennák a 0 Hz-300GHz közötti frekvenciatartományú elektromos, mágneses és elektromágneses terek lakosságra vonatkozó egészségügyi határértékekről szóló 63/2004. (VII. 26.) ESzCsM rendeletben foglalt határértékek betartása mellett telepíthetők oly módon, hogy lakófunkciót tartalmazó épületektől, illetve oktatási- és egészségügyi intézményektől a fő sugárzási irányban legalább 10 m távolságra essenek.

(2) A történeti városrészekben kialakult, utcai oldalon zártosított, az udvari traktusban fésűs beépítéseknél az alábbi előírásokat is meg kell tartani:

a) A szabályozási terven feltüntetett övezeti jel értékei az utcai front 10 m mélységű sávjára vonatkoznak.

b) Az udvari épületszárnyak közötti telepítési távolság 4,5 m épületmagasságig a kialakult állapotnak megfelelő lehet. Az udvari épületszárny a zártosított utcai szárnyhoz kapcsolódóan oldalhatáron álló, tetőidoma azonban ennek ellenére nyeregteret is lehet.

c) Az utcai fronton 10 m szélességben tűzfalcsatlakozás lehetőségét biztosítani kell.

(3) Az építmények közötti legkisebb előírt távolság korlátlanul csökkenthető azokban az oldalhatáron álló módon beépített építési övezetekben, ahol a beépítési mód zártosítottá változott, ha az épületek a szomszéd telken álló épületekkel szembeni homlokzata tűzfalcsatlakozással kialakított.

(4)¹⁰

(5) Eltérő épületmagasságú vagy eltérő beépítési módú építési övezetek csatlakozásánál, a csatlakozó ingatlanok mindegyikén az adott ingatlanra vonatkozó telepítési szabályok érvényesek még akkor is, ha ezáltal az építmények közötti telepítési távolság az egyébként előírthoz képest lecsökken.

(6)¹¹ Az oldalkert legkisebb mérete - amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli - oldalhatáros beépítési mód esetén a megengedett épületmagasság mértéke, szabadonálló és ikres beépítési mód esetén a megengedett épületmagasság fele, de minimum 3,00 m.

8. § (1) A meglévő épület rendeltetésének módosítása csak akkor lehetséges, ha a megcélzott rendeltetésű épület az adott telken - a telekre vonatkozó övezeti előírások alapján - megépíthető lenne.

(2) A telkek beépített és burkolt telekterületein kívüli telekrészt zöldfelületként kell kialakítani. A zöldfelületi telekrész minden megkezdett 100 m²-e után egy nagy lombkoronát növelő fa telepítése kötelező. A gazdasági telkeken a fásítást a telekhatárok mentén kell kialakítani és a zöldfelület mérete nem lehet kevesebb, mint a vonatkozó övezeti előírás értéke.

(3) Lakó építési övezetekben- a teleszerű tömbtelkes beépítés kivételével - legfeljebb két főfunkciójú épület helyezhető el.

(4) A város belterületén, kivéve az egyéb ipari gazdasági építési övezeteket, új beruházásként épülő vonalas közműlétesítmény csak térszín alatti vezetéssel készülhet.

(5) Oldalhatáron álló beépítés esetén, egy utcaszakaszon (két sarokpont között) a beépítési oldalnak minden telken azonosnak kell lennie. Ahol a szabályozási terv a beépítési oldalt nem tünteti fel, ott az

⁹ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2019. IV. 22-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 15. §. Hatálytalan: 2021. III. 22-től.

¹¹ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2018. (VII. 2.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2018. VII. 28-tól.

oldalkertet a kedvezőbb tájolás szerint kell kijelölni (pl. kelet-nyugati tengelyű teleknél az északi oldalt).

(6) Kialakult beépítés esetén, ahol a szabályozási terv nem jelöl kötelező építési vonalat a karakter-előírások szerinti előkert méretet (történeti városi karakter és polgárvárosi karakter esetén általában előkert nélkül, családiházaskarakter esetén 5,0m) kell betartani, ha ettől eltérő az utcában egységesen már kialakult előkertméret, akkor a meglévő előkertek által meghatározott vonalhoz kell igazodni.

8/A. §¹² (1) Az épületek egyes homlokzatainak tényleges magassága a megengedett épületmagasság mértékét nem haladhatja meg. Az e feletti épületrészek a homlokzati sík megengedett épületmagasság szerinti vonalához illesztett 45 fokos sík alatt lehetnek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti homlokzati sík meghatározásánál a falsíktól konzolosan kiálló vagy alátámasztott előtetők, erkélyek nem vehetők figyelembe.

(3)¹³ Kivételt képeznek a magastetős beépítések. Itt a padlástéri vagy tetőtéri szint homlokzati hosszának egyharmadán tetőfelépítmények elhelyezhetők. Oromfalak építhetők az OTÉK épületmagasság számítására vonatkozó előírásainak betartásával.

(4)¹⁴ Az (1)-(3) bekezdések előírásait a 33. § és 34. § szerinti gazdasági építési övezetekben illetve valamennyi építési övezetben közoktatási és közegészségügyi létesítményeknél nem kell alkalmazni.

8/B. §¹⁵ (1) A telkek építési helyen kívül eső részén tereprendezés csak megközelítési, csapadékvíz elvezetési vagy árvíz mentesítési célból végezhető.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti tereprendezés támfal, rézsű építését teszi szükségessé, annak megvalósítása a tereprendezést végző feladata. Támfal, rézsű építése a szomszédos ingatlanok szerzett jogait nem sértheti.

8/C. §¹⁶ (1) A szabályozási tervben jelölt építési helyet érintő telekalakítás esetében a kialakuló új telkeknél az építési övezetre vonatkozó általános és sajátos előírások alapján kell az építési helyet értelmezni.

(2) A megváltozott építési helyet a szabályozási terv soron következő módosításánál kell átvezetni.

5. Közlekedési létesítmények előírásai

9. § (1) A város területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak, a hatályos jogszabályoknak, a szakági előírásoknak és jelen rendeletnek megfelelően szabad.

(2) A közutak számára az OTÉK 26. § (2) bekezdésben, illetve a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell. A kiszolgáló út legkisebb szélessége, amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli, egyoldali beépítés esetén 12,0 m, kétoldali beépítés esetén minimum 14 m. A szabályozási terven feltüntetett közlekedési területek közterületek.

(3) Az építési területen (szabályozási szélességen) belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények létesíthetők illetve növényzet telepíthető.

(4) Új nyomvonalak esetén műszaki infrastruktúra-fejlesztést csak úgy szabad végezni, hogy - az utak mentén a közművek elhelyezése után - az utcafásítás területe biztosítható legyen.

(5) Vasúti közlekedés:

¹² Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (IV. 4.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2016. IV. 30-tól.

¹³ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

¹⁴ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2019. IV. 22-től.

¹⁵ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2019. IV. 22-től.

¹⁶ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 3. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

a) Országos közforgalmú vasútvonal illetve vasútállomás mindkét oldalán a szélső vágánytól mért 50,0 m távolságon belül csak vasúti vagy postai építmény, illetőleg közút, gépjármű-várakozóhely, tömegközlekedési eszköz végállomása és közpark, továbbá olyan más építmény helyezhető el, amelyhez a vasúti hatóság hozzájárul.

Országos közforgalmú vasút szélső vágánya és lakóépületek között általában 50,0 m védőtávolságnak kell lennie. Túlnyomóan beépített lakóterületen lévő beépítetlen telek esetén ez a távolság az ott általában kialakult beépítésnek megfelelően csökkenthető a vasúti hatóság hozzájárulása esetén.

b) A nagysebességű vasútvonal számára a szabályozási terven jelölt területsávot beépítetlenül fenn kell tartani.

(6)¹⁷ Egy építési telek és legfeljebb két lakás (rendeltetési egység) megközelítését biztosító közforgalom elől elzárt magánút szélessége minimum 4,0 m. Kettő vagy több telek illetve kettőnél több rendeltetési egység feltárását biztosító közforgalom elől elzárt magánút szélessége minimum 10,0 m. A közforgalom elől el nem zárt magánút szélessége 12 m.

10. § (1) Az építési övezetek, övezetek rendeltetési előírásaiban meghatározott számú parkolót építési telken belül kell kialakítani. Kivételek az alábbi (a 11. rajzi mellékletben lehatárolt) területek, ahol a (2)-(6) bekezdések előírásait kell alkalmazni.

a) A Pozsonyi út - Lajta folyó - Cserháti Sándor utca - Malomszer - Vízpart utca - Kórház utca - Szt. István k. u. - Régi Várház tér - Fő utca - Malom patak által határolt terület.

b) A Szent István király út (Családsortól a Soproni utcáig) - Hajós utca - Kis utca - József Attila utca (Kis utcától a Soproni utcáig) - Fuvaros utca (Virág utcáig) - Liliom utca - Mosonvár utca - Ostermayer u. - Munkácsy Mihály utca - Zsák utca - Családsor által határolt terület, valamint a Szt. István király út - Petőfi Sándor utca - Aranyosziget út - Magtár utca által határolt terület.

c) A Szt. István király út - Gulyás Lajos út - Károly út - Erkel Ferenc út által határolt Gulyás Lajos utcai lakótelep és Móra Ferenc lakótelep területe, valamint a Szt. István király út - Erkel Ferenc út - Károly út - Mosonyi Mihály út által határolt városközponti területnek a Szt. István király út és a Flesch Károly út, illetve Széchenyi út közé eső része, beleértve ezen utcák keleti oldalán korábban, házigyári technológiával megépített lakóépületeket is.

d) A Cserháti Sándor utca - Lajta folyó - Lucsony dűlő - Kígyó utca - Kolbai Károly út által határolt terület.

e) ~~úszótelken álló épületek környezete~~ Olyan, jogszerűen beépített telkek esetén, ahol fizikailag nem oldható meg (pl. úszóteleknél) a parkoló kialakítása, a telek kívül helyezhető el a szükséges parkolók.

f) meglévő zárt sorú beépítés abban az esetben, ha az ingatlanra gépjárművel nem lehet behajtani.

~~(6) A mosonmagyaróvári Szabadidő és Sportcentrum területén (a Kálnoki u. - Strand u. - 1102. sz. u. - 1401. sz. út tervezett új nyomvonala) az egyes létesítményekhez saját telken az OTÉK előírásai szerint számított gépkocsi parkoló számnak csak 70%-át kell biztosítani~~

(6) A Mosoni-Duna part menti (a Kálnoki út - Strand utca - Mosoni-Duna - 1109/38 és 1109/41 utak által határolt) KR/F idegenforgalmi rekreációs központ különleges építési övezetbe, illetve ZP zöldpark építési övezetbe sorolt ingatlanokon a jogszabály alapján számított gépkocsi parkoló szám 70%-át kell elhelyezni.

6. Közművek és hírközlés általános előírásai

11. § (1) A ivóvíz és a termálvíz szolgáltatás, a szennyvíz- és a csapadékvíz elvezetés, a földgáz- és a távhő ellátás, a villamos energia, a hírközlés és a kábeltévé hálózatokat és építményeit, valamint azok védőtávolságát közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben vezetett közművezeték nyomvonalára és közműépítmény helyére a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be

¹⁷ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2019. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2019. IX. 16-tól.

kell jegyeztetni.

(2)-(3)¹⁸

(4) Új útépitésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről vagy elszikkasztásáról, belterületen a közvilágítás megépítéséről, az útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezetéknek az eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

12. § Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A közművezetékek nyomvonalát úgy kell elrendezni, hogy az új utcákban fasor telepítését biztosítani lehessen.

7. Közművek szakágankénti előírásai

13. § A *vízellátási közművek* előírásai az alábbiak:

(1) A beépített illetve beépítésre szánt területen a telek beépítésének feltétele a vezetékes vízellátás biztosítása, legkésőbb a használatbavételig történő kiépítése.

(2)¹⁹

(3) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatról kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.

(4) Mosonmagyaróvár és térségének vízellátását biztosító feketeerdei vízbázis hidrogeológiai védőterületén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

(5) A városi NA 400 és NA 500 ivóvíz távvezeték védőtávolsága 5,0-5,0 m, az NA 300 mm-nél kisebb keresztmetszetű vezeték védőtávolsága 3,0-3,0 m, melyen belül épület nem helyezhető el.

14. § A *csapadékvíz-elvetés* előírásai az alábbiak:

(1)²⁰ A nyílt árkokba - csapadékvíz elvezető csatornával el nem látott területen, zártosított beépítés kivételével -, időszakos vagy állandó vízfolyásokba, felhagyott kutakba csapadékvíz bevezetése tilos.

(2) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

(3) A település közigazgatási területén a vizek és egyes közcélú vízi létesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakszolgálatok ellátásához a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló Korm. rendeletben előírt szélességű parti sávokat szabadon kell hagyni.

(4) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad.

(5) A folyók vízminőség védelme érdekében a bevezető árkok vizét iszap- és homokfogón keresztül kell a befogadó vízfolyásokba vezetni.

(6) A 20 illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel épülő parkoló felületekről és a szennykezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. Ezen parkolók csak összefüggő zárt burkolattal láthatók el, zöldbeton nem alkalmazható.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatálytalan: 2016. VI. 30-tól.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatálytalan: 2016. VI. 30-tól.

²⁰ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 5. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

15. § A szennyvízelvezetés előírásai az alábbiak:

(1) Szolgáltatási, gazdasági területeken és lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén, a kibocsátott szennyvíz a közcsatornára csak abban az esetben köthető, ha a szennyezettsége megfelel a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Ettől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvíz-kezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

(2) A tervezett fejlesztési területek előkészítési fázisában a tereprendezéssel összehangolva kell megtervezni a terepviszonyoktól függő felszíni vízelvezetést és szennyvízcsatornázást.

16. § Az ár és belvízvédelem előírásai az alábbiak:

(1) A Mosoni Duna, a Lajta és a Lajta bal parti csatorna partján a vízoldali és a mentett oldali töltéslábtól mért 10,0-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést szabad folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.

(2) A Lajta és a Lajta bal parti csatorna közötti területet biztosítani kell árvízvédelmi szükségtározó számára. E területen épület nem építhető.

(3) Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében külterületen a mentett oldal lábvonaltól mért 110,0 m-en belül anyagödröt megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.

(4)²¹

17. § A villamosenergia-ellátás előírásai az alábbiak:

(1) Az új beépítésre szánt illetve történeti városias karakterű területen új (közép-, kiefeszültségű és közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot csak földkábeles elhelyezéssel szabad építeni. A már beépített területeken a gazdasági területek kivételével a meglévő hálózat rekonstrukciójánál, illetve a hálózat építéssel járó felújítása során, csak földalatti vezetést szabad alkalmazni.

(2) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból. A villamos kiefeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.

(3) Mosonmagyaróvár közigazgatási területén áthaladó nagyfeszültségű villamos távvezetékek védőterülete a tengelytől mérten:

- 400 kV-os villamos távvezeték 38-38 m,
- 220 kV-os villamos távvezeték 25-25 m,
- 120 kV-os villamos távvezeték 18-18 m,

A biztonsági övezeten belül bármilyen építési tevékenység csak az áramszolgáltató hozzájárulásával végezhető.

18. § A földgázenergia-ellátás előírásai az alábbiak:

(1) A középnyomású földgázhálózatról vételező ingatlanok gázellátására egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el térszín feletti vagy térszín alatti kivitelezéssel, a közterület felől növényzettakarással.

(2) A nagynyomású szénhidrogén szállítóvezeték biztonsági övezetében tilos:

- csőszéltől mérten 40-40 m mindennemű építési tevékenység,
- 5-5 m távolságon belül fák ültetése,
- 3-3 m-en belül bokrok és cserjék ültetése és
- 50 cm-nél mélyebb talajművelés,
- tűzrakás, illetve anyagok égetése,
- anyagok ideiglenes vagy állandó tárolása és
- 15-15 m távolságon belül árasztásos öntözés,
- szőlő és egyéb kordonok elhelyezése,

²¹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (3). Hatálytalan: 2016. VI. 30-tól.

- rizstelep, halastó és víztározó létesítése.

A közigazgatási területen áthaladó nagyközép nyomású vezetékek biztonsági övezete 9,0-9,0 m. A védősávon belül épület nem építhető.

19. § Új távhő vezetéket csak föld alatt szabad vezetni.

20. § A *hírközlés* előírásai az alábbiak:

(1) A beépítésre szánt területen városrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe illetve alépítménybe helyezve földalatti vezetéssel kell megépíteni, kivéve, ha a meglévő légvezeték mellé azonos oszlopsorra szerelhető.

(2) A beépítésre nem szánt területen, ahol a föld feletti vezetés, átmenetileg területgazdálkodási okból fennmarad, a távközlési szabadvezetéket a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékkel közös oszlopsoron kell vezetni.

(3) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) telepítése csak településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás alapján történjen.

(4) Mosonmagyaróvár rádióállomás védőterületén előírt magasságkorlátozást az alábbiak szerint kell betartani:

- a) 70 m-ig 9 m
- b) 140 m-ig 17 m
- c) 200 m-ig 26 m
- d) 260 m-ig 36 m magasság korlátozás érvényes.
- e) 260 m-en belül a beépítés nem haladhatja meg a 10%-ot.

8. Zöldfelületek előírásai

21. § (1) A szabályozási terven jelölt helyeken a telken belül kötelezően előírt védőfásításokat kell megvalósítani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum kétvegetációs időszak alatt pótolni kell.

(2) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsmérvével megegyező összes átmérőjű fa telepítése. (A törzsmérvő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)

(3) A szabályozási terven feltüntetett fasorok, utcafásítások telepítése kötelező. Az újonnan kialakított 16 m-es szabályozási szélességen belül, függetlenül attól, hogy a szabályozási terv jelöli-e, az egyoldali fásítás telepítése kötelező.

(4) Az utcákon tervezett zöldsávokat intenzív, a kifejlett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó fásítással kell ellátni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.

(5) A közhasználatra nem szánt védő-zöldsávokat 80% borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani.

(6)²² Az építési övezetekben a legkisebb zöldfelületi fedettséget, ha azt a jelen rendelet előírásai nem módosítják, az OTÉK 2. sz. mellékletének táblázata alapján kell biztosítani.

A telek zöldfelületébe - az OTÉK 5. számú melléklete szerinti tetőkerteken és vízfelületeken túl - kizárólag a természetes, növényzettel borított felületek számíthatók be.

A parkolók és közlekedőfelületek részleges zöldfelületei (gyephézagos beton burkolat, műanyag gyeprács) a számításnál nem vehetők figyelembe.

8/A.²³ Hulladékgazdálkodás előírásai

21/A. §²⁴ Kommunális szilárd és folyékony hulladék elhelyezése csak az önkormányzat vonatkozó

²² Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (IV. 4.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2016. IV. 30-tól.

²³ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 6. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

²⁴ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 6. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

rendelete és a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

a) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

b) Külszíni anyagnyerő hely területét az anyagnyerés megszüntetése után a tulajdonos, üzemeltető köteles rekultiválni, újrahasznosításra előkészíteni.

III. Fejezet

A város egyes területeire vonatkozó előírások

9. Területhez köthető előírások témakörei

22. § A város közigazgatási területén vonatkozóan a rendelet a szabályozási terv (12. rajzi melléklet) mellett, azzal összhangban

- a) érvényességi (0. jelű rajzi mellékletben)
- b) belterület-külterület (1. jelű rajzi mellékletben)
- c) beépítésre szánt-beépítésre nem szánt (2. jelű rajzi mellékletben),
- d) rendeltetési (3. jelű rajzi mellékletben)
- e) építési (4. jelű rajzi mellékletekben)
- f) közmű (5. jelű rajzi mellékletekben)
- g) zaj elleni védelmi (6. jelű rajzi mellékletben)
- j) korlátozási (9. jelű rajzi mellékletekben)
- k) sajátos (10. jelű rajzi mellékletekben)
- l) sajátos parkolási (11. jelű rajzi mellékletben)

előírási területeket is jelöl.

10. Érvényességi (0. jelű rajzi mellékletben lehatárolt) területek és előírásai

23. § A 01. jelű területeken a rendelet előírásait kell érvényesíteni.

11. Belterület-külterület (1. jelű rajzi mellékletben lehatárolt) előírásai

24. § (1) A tervlap az alábbi területi egységeket határolja le:

- a) 1.1 jelű terület meglevő-megmaradó belterületet
- b) 1.2 jelű tervezett belterületet
- c) 1.3 jelű meglevő, külterületként megmaradó területet

(2) A bel- és külterületen a szabályozási terv és a jelen rendelet szerinti tevékenységek folytathatók. A tervezett belterületen a belterületbe vonásig minden olyan tevékenység (építés) tilos, ami a terv szerinti belterületi használatot/beépíthetőséget ellehetetlenítené vagy megnehezítené. Belterületbe vonás után a szabályozási terv és a jelen rendelet szerinti tevékenységek végezhetőek.

12. Beépítésre szánt, beépítésre nem szánt terület (2. jelű rajzi mellékletben lehatárolt) előírásai

25. § (1) A tervlap az alábbi területi egységeket határolja le:

- a) beépítésre szánt
- b) beépítésre nem szánt

területeket.

(2) 2.1. jelű beépítésre szánt területbe tartoznak az OTÉK szerinti beépítésre szánt területfelhasználású területek. A területen a vonatkozó építési övezeti előírásokat kell megtartani.

(3) 2.2. jelű beépítésre nem szánt területbe tartoznak az OTÉK szerinti beépítésre nem szánt területek. A területen a vonatkozó övezeti előírásokat kell megtartani.

13. Építési övezetek, övezetek (3-4. jelű rajzi mellékletekben lehatárolt területek) jelölése

26. § (1) Az építési övezeti előírások

- a) rendeltetési
- b) építési

előírásokból állnak.

(2) Az építési övezet jelében az első betűjel a rendeltetést jelzi. A betűjel arra utal, hogy az építési övezet, melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeltetési előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.

(3) Az építési övezet jelében

- a) a második betűjel az építési karakterre
- b) az első szám a beépítési módra
- c) a második szám a legkisebb teleknagyságra és a megengedett telekméretekre
- d) a harmadik szám a legnagyobb megengedett beépítettségre
- e) a negyedik szám a megengedett legnagyobb épületmagasságra utal.

(4) Az övezeteket betűjelek azonosítják, melyek arra utalnak, hogy az övezet melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeltetési előírások adják meg. Az övezeteknek nincs külön építési előírása. A beépítésre vonatkozó szabályokat a rendeltetési előírások tartalmazzák.

14. Építési övezetek, övezetek (3. jelű rajzi mellékletekben lehatárolt területek) fajtái

27. § (1) A szabályozási terv a város közigazgatási területén

a) lakó

- aa) nagyvárosias lakó (továbbiakban LN)
- ab) kisvárosias lakó (továbbiakban LK)
- ac) kertvárosias lakó (továbbiakban LKE)

b) vegyes

- ba) településközponti (továbbiakban VT)
- bb) intézményi (továbbiakban VI)

c) gazdasági

- ca) kereskedelmi, szolgáltatói (továbbiakban GK)
- cb) egyéb ipari (továbbiakban GE)

d) üdülő

- f) üdülőházas üdülő (továbbiakban ÜÜ)
- g) hétvégházhas üdülő (továbbiakban ÜH)

h) különleges (továbbiakban K)

- ha) rögzített funkciójú különleges (továbbiakban KR)
- hb) hulladék elhelyezési és kezelési különleges (továbbiakban KH)
- hc)²⁵

hd) mezőgazdasági üzemi (továbbiakban KM)

építési övezeteket, továbbá

i) közlekedési (továbbiakban KÖ)

- ia) elsőrendű közúti közlekedési (továbbiakban KÖ1)
- ib) másodrendű közúti közlekedési (továbbiakban KÖ2)
- ic) vasúti közlekedési (továbbiakban KÖV)

j) zöld (továbbiakban Z)

- ja) elsőrendű közpark (továbbiakban Z1)
- jb) másodrendű közpark (továbbiakban Z2)
- jc) kizárólagos közpark (továbbiakban ZK)

²⁵ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatálytalan: 2015. VII. 25-től.

- k) erdő (továbbiakban E),
 - ka) védelmi erdő (továbbiakban EV)
 - kb) gazdasági erdő (továbbiakban EG)
 - kc) közjóléti erdő (továbbiakban EK)
- l) mezőgazdasági (továbbiakban M)
 - la) kertes mezőgazdasági (továbbiakban MKE)
 - lb) általános extenzív mezőgazdasági (továbbiakban MÁ1)
 - lc) általános intenzív mezőgazdasági (továbbiakban MÁ2)
 - ld) korlátozott rendeltetésű mezőgazdasági (továbbiakban MK)
- m) vízgazdálkodási (továbbiakban VG)
 - ma) felszíni víz (VG1)
 - mb) vízmű (VG2)
- n)²⁶bányászati célokat szolgáló különleges (továbbiakban KB) övezeteket jelöl.

15. Lakó építési övezetek rendeltetési előírásai

28. § Nagyvárosias lakó építési övezet (LN) rendeltetési előírásai az alábbiak:

- (1) A terület jellemzően sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhetők:
 - a) az OTÉK 11. § (2) bekezdésekben foglalt előírások szerinti épület
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
 - c) gépkocsi tároló személygépjárművek számára, továbbá
 - d) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül aza)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények.
- (3) A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 10%.
- (4)²⁷ A parkolóhelyek számát az alábbiak szerint kell meghatározni:
 - a) lakások esetén 1 db parkoló/lakás
 - b) más rendeltetési egység esetén az OTÉK 4. melléklete alapján.

29. § Kisvárosias lakó építési övezet (LK) rendeltetési előírásai az alábbiak:

- (1) A terület jellemzően közepesen sűrű beépítésű, több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhetők:
 - a) az OTÉK 12. § (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti épület,
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
 - c) gépkocsi tároló 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára,
 - d) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül aza)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények,
 - e)²⁸ szállás jellegű épület legfeljebb 8 szoba egységgel (üdülőegységgel).
- Ettől eltérni a Cserhádi utca - Malom-ági Lajta - Lajta folyó által határolt területen lehet.
- (3) A területen nem helyezhető el üzemanyagotöltő állomás más rendeltetésű épületben sem.

²⁶ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2015. VII. 25-től.

²⁷ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

²⁸ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 5. § (1). Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

(4)²⁹ A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 25%.

(5)³⁰ A parkolóhelyek számát az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) lakások esetén 1 db parkoló/lakás

b) más rendeltetési egység esetén az OTÉK 4. melléklete alapján,

30. § Kertvárosias lakó építési övezet (LKE) rendeltetési előírásai az alábbiak:

(1) A terület jellemzően kisebb sűrűségű, összefüggő nagy kertes, legfeljebb két önálló főépítmény, rendeltetési egység elhelyezésére szolgál.

(2) A területen

a) elhelyezhetők:

aa) egy kétlakásos lakóépület, vagy két egylakásos lakóépület,

ab) az OTÉK 13. § (2) bekezdés szerinti épület,

ac) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,

ad) gépkocsi tároló személygépkocsik számára, illetve nem állandó emberi tartózkodásra szolgáló egyéb melléképület,

ae) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények továbbá, ha a telek területe legalább 700 m² állattartási építmény, legfeljebb 10 m² alapterülettel. A főépítmény(ek) mellett legfeljebb egy melléképítmény építhető.

b) nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás más rendeltetésű épületben sem.

c)³¹ szállás jellegű épület legfeljebb 4 szoba egységgel (üdülőegységgel).

Ettől eltérni a Cserháti utca - Malom-ági Lajta - Lajta folyó által határolt területen lehet.

d)³² zajjal, bűzzel járó, nagymértékű gépjármű forgalmat indukáló, az építési karakterhez nem illeszthető tevékenységek létesítményeit (pl. autószerelő, autófényező, fémmegmunkáló, lakatos, gumijavító, asztalosműhelyt, építő- és tüzelőanyag telepet, nagykereskedelmi raktárt, húsfeldolgozó, műanyag feldolgozó üzemet, stb.) elhelyezni nem szabad.

(4) Az építési övezet telkeinek legalább 50%-át zöldfelülettel kell kialakítani.

(5)³³ A parkolóhelyek számát az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) lakások esetén 1 db parkoló/lakás

b) más rendeltetési egység esetén az OTÉK 4. melléklete alapján.

(6)³⁴ Az építési övezet területén 6,5 m megengedett épületmagasság esetén két terepszint feletti szint létesítendő.

(7)³⁵ Meglévő, kialakult lakótelkek magánúttal történő megosztása esetén a kialakuló telkeken csak egy lakás (rendeltetési egység) építhető.

(9) A 700 m² területet el nem érő telkeken csak 1 db lakás (rendeltetési egység) helyezhető el.

²⁹ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 5. § (2). Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

³⁰ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 5. § (3). Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

³¹ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 6. § (1). Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

³² Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2016. (II. 12.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2016. III. 12-től.

³³ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 6. § (2). Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

³⁴ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 6. § (3). Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

³⁵ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 7. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

16. Vegyes építési övezetek rendeltetési előírásai

31. § *A településközponti építési övezet (VT) rendeltetési előírásai az alábbiak:*

(1) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A területen a lakófunkción kívül az OTÉK 16. § (2) bekezdésében foglalt előírások szerinti épületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá

a) gépkocsi tároló 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára,

b) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények

(4) A megengedhető legkisebb zöldfelületi fedettség 10%.

(5)³⁶ A parkolóhelyek számát az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) lakások esetén 1 db parkoló/lakás

b) más rendeltetési egység esetén az OTÉK 4. melléklete alapján.

32. § *Intézményi építési övezet (VI) rendeltetési előírásai az alábbiak:*

(1)³⁷ A terület jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál. A területen az OTÉK 17. § (2) bekezdésében

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők továbbá

a) az (1) bekezdés alatt felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1-1 db lakás

b) önálló lakások a földszinten legfeljebb az összes hasznos alapterület felében, a földszint feletti szinteken építhetők, azzal, hogy ezek összes hasznos alapterülete az épület hasznos alapterületének legfeljebb a 75 %-a lehet; a földszinten legalább a hasznos alapterület felében az (1) bekezdés szerinti funkciót kell elhelyezni

c) gépkocsi tároló 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára,

d) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül az a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények

(3) A zöldfelület megengedett legkisebb aránya a be nem épített terület 50%-a, de nem lehet kisebb, mint a telekterület 20%-a.

(4) Az újonnan kialakítandó intézményi felhasználású területeken a teljes terület egység legalább 7,5%-án közhasználat elől el nem zárt parkfelületet kell létesíteni.

(5)³⁸ A parkolóhelyek számát az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) lakások esetén 1 db parkoló/lakás

b) más rendeltetési egység esetén az OTÉK 4. melléklete alapján.

17. Gazdasági építési övezetek rendeltetési előírásai

33. § *Kereskedelmi, szolgáltatói építési övezet (GK) rendeltetési előírásai az alábbiak:*

(1) A terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 19. § (2) bekezdésében foglalt előírásokat is meg kell tartani.

(3) A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 20%. ha a sajátos előírások másként nem

³⁶ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

³⁷ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2019. IV. 22-től.

³⁸ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

intézkednek.

(4) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10. § előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani

34. §³⁹Egyéb ipari gazdasági építési övezet (GE) rendeltetési előírásai az alábbiak:

(1) A terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető még

a) kereskedelmi és szolgáltató célú építmények, parkolóházak és üzemanyagtöltő állomások,

b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) A megengedett legkisebb zöldfelületi fedettség 25% ha a sajátos előírások másként nem intézkednek.

(4) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10. § előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

18. Üdülő építési övezetek rendeltetési előírása

35. §Üdülőházas építési övezet (ÜÜ) rendeltetési előírásai az alábbiak:

(1) A terület hosszabb tartózkodásra alkalmas építmények elhelyezésére szolgál. Az elhelyezhető építmények körét az OTÉK 22. § (1) bekezdése szabályozza.

(2) Az építési övezetben lakóépületek csak szolgáltatói lakásként és csak üdülőépület (kemping, üdülőtábor, stb.) telkén helyezhető el. Önálló telek a meglévő szolgáltatói lakóépülethez sem alakítható ki.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá

a) ellátó és szolgáltató, kiskereskedelmi, és vendéglátó építmények,

b) sportépítmények,

c) gépkocsi tároló személygépjárművek számára,

d) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül a) a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények, valamint lóistálló. Folyadék és gáztároló melléképítmény csak terepszint alatti, fedett kialakítással helyezhető el.

(4) A telkek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek.

(5) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10. § előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

36. §Hévízei házas építési övezet (ÜH) rendeltetési előírásai az alábbiak:

(1) A terület legfeljebb két üdülőegységes épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Üdülőépületen kívül csak a területen üdülők kiszolgálására szolgáló

a) ellátó és szolgáltató, kiskereskedelmi, és vendéglátó építmények,

b) sportépítmények,

c) személygépjármű-tárolók,

d) kerti építmények,

e) az OTÉK 1. sz. mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények közül a) a)-e), illetve j) alpontok szerinti építmények, helyezhetőek el.

(3) A telkek legalább 60%-át zöldfelületként kell kialakítani, ha a sajátos előírások másként nem intézkednek.

(4) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10. § előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

³⁹ Módosította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 8. §.

19. Különleges építési övezetek rendeltetési előírása

37. §Rögzített funkciójú különleges építési övezet (KR) rendeltetési előírásai az alábbiak:

(1) Az építési övezetben csak a szabályozási tervlapon jelölt funkciójú és azt kiszolgáló építmények helyezhetők el. A területen a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakás(ok), valamint oktatási és szociális épület(ek) is létesíthetők.

(2) Az építési övezet a rögzített funkció szerint az alábbiak lehetnek:

- a) KR/A temető,
- b) KR/B felsőoktatási,
- c) KR/C kórház,
- d) KR/D sportközpont,
- e) KR/E termálközpont,
- f) KR/F idegenforgalmi/rekreációs központ,
- g) KR/G szabadidőközpont,
- h) KR/H strand,
- h) KR/I kemping,
- i) KR/J piac,
- j) KR/K templom,
- k) KR/L lőtér,
- l) KR/M rádióállomás,
- m) KR/N kulturális,
- n) KR/O szélerőmű-park
- o) KR/P parkolási célú

különleges építési övezet.

(3) A telkek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, ha a sajátos előírások másként nem intézkednek.

(4) Az építési övezet területén a napenergia-hasznosítás berendezései elhelyezhetők.

(5) Az egyes építési telkeken belül a szükséges parkolóhelyek számát, ha a 10. § előírásai másként nem határozzák meg, az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

37/A. §Temető különleges építési övezet (KR/A) rendeltetési előírásai:

(1) A köztemetők területén a sírjelek terepszinttől mért magassága legfeljebb az alábbi lehet:

- a) egyes és kettes sírhely esetében 1,5 m,
- b) gyermeksír esetében 1,0 m,
- c) urnasírhelyre ráépíthető sírépítmény esetében 1,0 m,
- d) sírbolt esetében 2,5 m.

(2) Az urnafal magassága nem haladhatja meg a 2,5 m-t

(3) Különleges esetekben a temető kezelője az (1)-(2) bekezdésben foglaltaktól eltérést engedélyezhet a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

(4) A sírjelek kialakítására, méretére vonatkozó további előírásokat a köztemetőkről szóló 32/2021. (IX. 17.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

38. § Hulladék elhelyezésére és kezelésére szolgáló különleges építési övezet (KH) rendeltetési előírásai:

(1) A területen csak a települési, illetve ipari/termelési hulladék kezelésére, elhelyezésére szolgáló építmények és telephelyek (lerakók) helyezhetők el (pl. szennyvíztisztító, vörösiszap lerakó, hulladékudvar). A felügyelő személyzet számára szolgáló őrház, tartózkodási helyiség, valamint szociális épület létesíthető.

(2) A vörösiszap tárolók területén csak a vörösiszap tárolásával és kezelésével összefüggő építmények helyezhetők el.

(3) A telkek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani.

(4) Az építési övezet területén a napenergia-hasznosítás berendezései elhelyezhetők.

(5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

39. §⁴⁰

40. § Mezőgazdasági üzemi (továbbiakban KM) rendeltetési előírásai az alábbiak:

(1) Jellemzően a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá ezekkel összefüggő termék-feldolgozás és tárolás, a mezőgazdasági szolgáltatás épületeinek, építményeinek elhelyezésére kijelölt terület.

(2) A területen elhelyezhetők olyan kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági tevékenységi célú építmények is, amelyek az állattenyésztéssel, közegészségügyi és környezeti szempontból összeegyeztethetők.

(3) A területen a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó, ill. a személyzet számára szolgáló lakás(ok), a gazdasági tevékenységhez kötődő iroda, oktatási- és szociális épület is létesíthető.

(4) A telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani, melyen belül a telekhatárok mentén 10-10 m széles sűrűn telepített kétszintű (fa és cserjeszint) védő-zöldsáv létesítendő.

(5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

20. Közlekedési övezetek előírásai

41. § Elsőrendű közúti övezet (K1) előírásai az alábbiak:

(1) A terület az országos és városi fő és gyűjtő közutak elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 26. § (3) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

42. § Másodrendű közúti, gyalogos és kerékpáros övezet (K2) előírásai az alábbiak:

(1) A terület kiszolgáló utak, gyalogos és kerékpáros utak elhelyezésére szolgál.

(2) Az önálló gyalogút, illetve kerékpárút legkisebb szabályozási szélessége 3,0 m.

43. § Vasúti közlekedési övezet (KV) előírásai az alábbiak:

(1) Az övezet vasúti közlekedés céljára kijelölt terület.

(2) A területen csak az országos közforgalmi vasúti, ill. az ahhoz kapcsolódó építmények, berendezések, valamint az utazóközönséget kiszolgáló létesítmények (vendéglátás, kereskedelem, váróterem stb.) építményei helyezhetők el.

21. Zöldövezetek előírásai

44. § Elsőrendű közpark övezet (ZP1) előírásai az alábbiak:

(1) Területén elhelyezhetők:

a) a pihenés és testedzés építményei (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér),

b) a vendéglátás építményei (szálláshelyek kivételével),

c) az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartását szolgáló épület.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 3% lehet, a zöldfelület legkisebb aránya 70%. A közhasználat elől elzárt terület nem haladhatja meg a 10%-ot.

(3) Önálló építményt igénylő reklámok nem helyezhetők el.

(4) A zöldövezet telkén épület legfeljebb 6,0 m épületmagassággal helyezhető el.

(5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

45. § Kizárólagos közpark övezet (ZK) előírásai az alábbiak:

(1) Közparkok céljára kijelölt terület, kizárólagosan zöldfelületi hasznosítással, 0% beépíthetőséggel. A zöldfelület legkisebb aránya 70%.

(2) Területén a pihenés, a testedzés, ismeretterjesztés és a játék nem épület jellegű építményei, továbbá köztárgyak helyezhetők el.

(3) Nyomvonal jellegű építmények (közmű) és műtárgyaik és nyilvános illemhelyek csak a felszín alatt

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 1. § (3). Hatálytalan: 2015. VII. 25-től.

helyezhetők el.

(4) Önálló építményt igénylő reklámok nem helyezhetők el.

(5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

46. § Másodrendű közpark (közkert) övezet (ZP2) előírásai az alábbiak:

(1) A közkert céljára - a településszerkezeti terven más területfelhasználáson (pl. lakóterületen) belül - kijelölt terület, zöldfelületi hasznosítással, 3% beépíthetőséggel. A zöldfelület legkisebb aránya 70%.

(2) Területén a pihenés, a testedzés, ismeretterjesztés és a játék nem épület jellegű építményei, továbbá köztárgyak helyezhetők el.

(3) Nyomvonal jellegű építmények (közmű) és műtárgyaik és nyilvános illemhelyek csak a felszín alatt létesíthetők.

(4) Önálló építményt igénylő reklámok nem helyezhetők el.

22. Erdőövezetek előírásai

47. § Védelmi rendeltetésű erdőövezet (EV) előírásai az alábbiak:

(1) Védelmi erdőövezet az általában védelmi rendeltetésű (iparterületet vagy közműlétesítményt körülvevő, ill. jelentős közlekedési területek: főutak, vasúti területek mellett húzódó) ill. védett (pl. tájvédelmi körzet területén levő) erdők területe.

(2) Területén csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.

48. § Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (EG) előírásai az alábbiak:

(1) A gazdasági erdőövezet gazdasági rendeltetésű erdők területe, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények helyezhetők el.

(2) Területén elhelyezhetők:

a) az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények,

b) szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei (pl. erdészház, munkásház stb.),

c) vadászház, vendégház,

d) oktatási-kutatási építmények,

e) közlekedési és szállítási építmények.

(3) A (2) bekezdés a), b), c) és d) pontjai szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha a telek (összefüggő erdőterület) nagysága legalább 10 ha. A beépítés mértéke nem haladhatja meg a 0,5%-ot.

(4) Az övezetben csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, nyeregretős, legfeljebb 3,5 m épületmagasságú épület létesíthető.

49. § Közjóléti rendeltetésű erdőövezet (EJ) előírásai az alábbiak:

(1) Az övezet az egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdők területe, ahol csak közjóléti rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(2) Területén elhelyezhető:

a) közlekedési létesítmény,

b) a szabadidő eltöltését és a testedzést szolgáló építmények (erdei tornapálya, kerékpárút, turistaút, pihenőhely, esőbeálló, sportpálya stb.),

c) sátorozóhely.

(3) A (2) bekezdés szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha a telek (összefüggő erdőterület) nagysága legalább 10 ha. A beépítés mértéke nem haladhatja meg a 5%-ot.

23. Mezőgazdasági övezetek előírásai

50. §⁴¹ Kertes mezőgazdasági övezet (MKE) előírásai az alábbiak:

(1) Az övezet 720 m²-nél kisebb telkein épületet elhelyezni nem lehet.

(2) A 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 3%-os beépítettséggel egy darab, tárolás célját szolgáló gazdasági épület, továbbá terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. A megengedett épületmagasság 3,50 m.

(3) Az 1500 m²-t meghaladó területű telken egy gazdasági épület legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el. A megengedett épületmagasság 4,5 m.

(5) Az egyes gazdasági épületek beépített területe nem lehet több bruttó 100 m²-nél. Ezen belül az állattartó létesítmény alapterülete legfeljebb bruttó 15 m² lehet.

(7) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építményt elhelyezni az alábbiak szerint lehet:

a) beépíthető terület 3%

b) a megengedett épületmagasság 4,50 m

d) a 720 m² alatti telkeken a megengedett beépítés 2%

e) a zártkerti művelés alól kivett telkekre a (1)-(5) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni.

(8) Az övezet telkein lakóépület nem helyezhető el.

51. § *Általános (extenzív) mezőgazdasági övezet (MÁ1)* előírásai az alábbiak:

(1) Üzemi (árutermelő) mezőgazdaság céljára kijelölt terület.

(2) Területén elhelyezhető építmények:

a) pince, fóliasátor, üvegház,

b) bármely mezőgazdasági üzemi, raktározási és egyéb gazdasági épület,

c) lakó- és szállásépület.

(3) Az MÁ 1 jelű mezőgazdasági övezetben épületet elhelyezni csak 100 000 m² telekterületet elérő telken szabad, szabadonálló beépítési móddal, a telek beépítettsége legfeljebb 1,5% lehet és az épületmagasság nem haladhatja meg a 4,5 m-t, ettől eltérni csak a mezőgazdasági üzemi technológia (pl. gabonaszárító/tároló) alapján lehet.

(4) Birtokközpont kialakítható az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdések előírásai alapján.

52. § (1) A rendelet hatályba lépését megelőzően kialakított mezőgazdasági üzemek (majorok) területén a kialakult beépíttség felújítás, átépítés esetén is megőrizhető, illetve legfeljebb 20%-ig növelhető, ha a zöldfelületi arány a telek területének legalább 30%-át eléri.

(2) Azokon a mezőgazdasági területeken, amelyeket a szabályozási terv szélérőmű telepítésére alkalmas területbe sorol, a mezőgazdasági művelés fenntartása mellett a szélérőművek létesítményei elhelyezhetők.

53. § *Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet (MK)* előírásai az alábbiak:

(1) Környezet-, táj- és természetvédelmi érdekből csak olyan mezőgazdasági tevékenység folytatható, amely a táji természeti értékeket, a felszíni és felszín alatti vizeket nem károsítja.

(2) Területén épületek nem létesíthetők.

(3) Területén az OTÉK 32. § szerinti építmények, műtárgyak csak akkor alakíthatók ki, ha azok a táji és természeti értékeket nem károsítják, továbbá a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó szakhatósági előírásoknak megfelelnek.

24. Vízgazdálkodási övezet előírásai

54. § *Vízgazdálkodási övezet (VG)* előírásai az alábbiak:

(1)⁴² Az övezetbe tartozik a felszíni vizek és védvonalak övezete (VG1):

a) a folyóvizek (folyók, állandó és időszakos vízfolyások)

⁴¹ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 9. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

⁴² Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 10. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

- b) a természetes és mesterséges tavak és tározók medrei,
- c) a közcélú nyílt csatornák, árkok,
- d) a védvonalak területei, és a vízbeszerzéssel kapcsolatos területek,
- e) a vízmű-területek (vízmű kutak és telephelyek) területei.

(2)⁴³ A VG1 övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett épületek, építmények helyezhetők el.

(3)⁴⁴ A VG2 vízmű terület övezetén csak a vízművek létesítményei, vízpalackozó üzem épületei helyezhetők el.

- a) a létesítmények és épületek által elfoglalt terület nem haladhatja meg a telek-terület 10%-át
- b) az épületmagasság legfeljebb 6,5 m lehet

54/A. §⁴⁵ Bányászati célokat szolgáló különleges övezet (KB) rendeltetési előírásai:

(1) A területen csak a bányaműveléssel összefüggő, valamint a bányászati termékeket feldolgozó létesítmények (pl. kavicsbányánál betonkeverő-telep), építmények helyezhetők el ideiglenes jelleggel, a bányaművelés időtartamának végéig. A beépítettség nem haladhatja meg a 2%-ot. A bányászat megszűntével a területet rekultiválni kell és a bánya övezetet más rendeltetési övezetbe kell átsorolni.

(2) A területen a technológiai létesítményeken kívül csak a dolgozók számára szolgáló tartózkodási helyiség, valamint szociális építmény helyezhető el.

(3) Új felszíni művelésű bányanyitás lakóterülettől, üdülőterülettől, vegyes területtől 500 m-en belül, valamint tájképvédelmi övezet és örökségvédelmi terület 500 m-es körzetében nem engedélyezhető.

(4) Tájképvédelmi övezet területén a 0502/1-25 és 0504/1-17 helyrajzi számú külszíni kavicsbányák esetén a következő előírások tartandók be:

a) Tájképvédelmi területen levő külszíni bányászati hasznosítás során átalakított terület tájba illesztése illetve a terület újrahhasznosítása érdekében a bányaterületet rekultiválni kell, melyet a bányászati tevékenység ütemében folyamatosan kell megvalósítani.

A bányaterület rekultiválása során:

- aa) legalább 50 m széles területsáv alakítandó ki a tó felület körül,
 - ab) a beültetési kötelezettség jellel jelölt területen háromszintű növényzet telepítendő,
 - ac) a tó partszegélyén burkolt felület (betonnal, térkővel, zúzalékkal végzett kitöltés, szegély) nem alakítható ki,
 - ad) a tó partszakaszának legalább egyharmadán természetközeli állapot alakítandó ki.
- (5) A szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK 4. sz. melléklete szerint kell biztosítani.

54/B. §⁴⁶ Az önálló telket igénylő szobor elhelyezésére szolgáló különleges övezet (KBSZ) előírásai:

(1) A telek beépítésre nem szánt terület.

(2) A telken csak szobor helyezhető el, és hozzá tartozó zöldfelületek, burkolt felületek alakíthatók ki.

(3) *A telek zöldfelületi fedettsége nem lehet kevesebb, mint 50%.*

25. Építési övezetek építési előírásai

55. § (1) Az építési övezet kódja a szabályozási terven az alábbi formában jelenik meg:

pl. LKE- CS.3.1.5.3., ahol az

- a) első betűjel (LKE) a telek rendeltetési (a példa szerinti esetben kertvárosias lakóterület),
- b) a második betűjel (CS) az építési karakter (a példa szerinti esetben családi házas),
- c) az első számjel a beépítési mód,

⁴³ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 10. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

⁴⁴ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 10. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

⁴⁵ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2015. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 1. § (4). Hatályos: 2015. VII. 25-től.

⁴⁶ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 11. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

- d) a második számjel a teleknagyság,
- e) a harmadik számjel a beépítési %,
- f) a negyedik számjel az épületmagasság előírásait jelenti.

(2) Az alkalmazott számjelek jelentését és az egyes karaktereken belül alkalmazható határértékeket az 1. számú táblázat tartalmazza.

(3) Ahol a kódszám értéke 0, ott az érték nincs meghatározva, ahol a kódszám értéke 1, ott a kialakult állapot fenntartható. A kialakult 1 besorolású ingatlanok megosztása - ha egyéb tilalom nem áll fenn (pl. védett telekstruktúra esetén) - a 2. számú táblázat előírásai szerint történhet.

(4) A kialakult telkeken telekrendezés (korrekció) lehetséges, a telek oldalhatára legfeljebb 2,0 m-rel változtatható, a telkek hátsó telekhatárai a telekmélység illetve telekterület 2. számú táblázat szerinti értékeinek megtartásával korrigálhatók.

(5) Azok a telkek is beépíthetők, amelyek az építési kód szerinti teleknagyságot nem érik el, ha az épület telepítésével az országos előírások betarthatók.

(7)⁴⁷ A kialakult telekállapot estén a telkek akkor vonhatók össze, ha a kialakuló telek utcai telekszélessége a környezetre jellemző telekszélesség kétszeresét nem haladja meg. Ettől eltérni abban az esetben lehet, ha a beépítés tömege az eredeti telekstruktúra jellegét követi, és az beépítési tervekkel alátámasztott.

(8)⁴⁸ Zártosrú beépítésű saroktelken az övezeti előírásban meghatározott beépítési % az előírt mérték legfeljebb 50%-ával megemelhető - ha az építési övezeti előírások vagy a területre vonatkozó sajátos építési előírások másként nem rendelkeznek -, de nem haladhatja meg sem az OTÉK 2. mellékletében meghatározott, az adott területhasználathoz kötött legfelső értéket, sem a 75%-ot.

(9)⁴⁹ Kialakult épületmagasság (1) kódszámú jelölése esetén a megengedhető mértéket a telken és a környező ingatlanokon álló épületek meglévő magasságának figyelembevételével kell meghatározni.

(10) Olyan meglévő épület bővítése esetében, ahol a tényleges épületmagasság meghaladja a megengedett értéket, a bővítmény magassága nem lépheti túl a megengedett értéket, figyelemmel a 8/A. § előírásaira is. A számított épületmagasságnak összességében csökkennie kell.

56. § (1) Az építési karakterek fajtái (a területeket a 4. számú rajzi melléklet tervlapja határolja le) az alábbiak:

- a) TV jelű történeti városi,
 - b) PV jelű polgárvárosi,
 - c) CS jelű családi házas (és zöldövezeti villaszerű)
 - d) TE jelű telepszerű (vegyes),
 - e) EGY jelű egyedi
- építési karakterek.

57. § (1) A TV jelű történeti-városi karakter előírásai az alábbiak:

- (2) A területen jellemzően a történeti városmagok jellegzetes, sajátos karakterű területei tartoznak.
- (3) A területen csak a környezetébe illeszkedő építészeti kialakítású épület helyezhető el.
- (4) Foghíjtelek beépítése esetén a szomszédos épületek csatlakozó homlokzatmagasságától eltérni legfeljebb 1,5 m-t lehet.
- (5) A területen csak magastetős épületek építhetők el, jellemzően az utcával párhuzamos gerinccel.
- (6) A hagyományos építőanyagok dominanciáját az új építésekénél is biztosítani kell.
- (7) Az 1. számú táblázat szerinti 100% beépítettség csak kivételes esetben és a lakófunkció kizárása esetén alkalmazható.

⁴⁷ Módosította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelete 1. §.

⁴⁸ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 9. § (1). Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

⁴⁹ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 9. § (2). Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

58. § (1)A PV jelű polgárvárosi karakter előírásai az alábbiak:

(2) A zónába jellemzően a városias karakterű, általában zárt sorúan, többnyire előkert nélkül beépült területek tartoznak.

(3) Önálló mellékfunkciójú építmény nem helyezhető el, kizárólag kerti építmény (lugas, tűzrakó hely, stb.) létesíthető. Gépkocsi tároló csak az épület tömegével egybeépítve építhető, kivéve a két utcára nyíló telkeknél, ahol a főfunkciójú épület megléte esetén a gépkocsi tároló a második utcafrontra is építhető.

(4) Foghíjtelek beépítése esetén zárt sorú beépítési módban a szomszédos épületek csatlakozó homlokzatmagasságától eltérni legfeljebb 1,9 m-t lehet.

59. § (1)A CS jelű családiházas karakter előírásai az alábbiak:

(2) A zónába jellemzően a családi házakkal beépített, zöldbe ágyazottan elhelyezett, előkertes, laza beépítésű területek tartoznak.

(3) A területen újonnan, ha a szabályozási tervlap másként nem szabályozza, 5,0 m előkertet kell létesíteni.

60. § (1)A TE jelű telepszerű (vegyes) karakter előírásai az alábbiak:

(2) A területbe a vegyes, telepszerű karakterű, (volt tömbtelkes, lakótelepi, ipartelepi) telepszerű beépítési móddal - egy telken több építési hellyel illetve több azonos funkciójú épülettel és akciószerűen - beépült területek tartoznak.

(3) A kialakult magassági besorolásba tartozó vegyes zónákban az épület magassága nem növelhető. A lapostetős épületekre magastető építhető 45 foknál nem magasabb tetőhajlásszöggel.

(4) A területen meghatározott épületmagasság túllépése csak egyéb ipari gazdasági területen és kizárólag a technológia által indokolt mértékben engedélyezhető (pl. gyárkémény, toronytechnológia, gabonasiló).

(5) Kialakult beépítési % besorolású építési övezetekben kizárólag a meglévő beépítések esetében a kialakult beépítettség 5%-kal növelhető, de csak abban az esetben, ha ez az épület rehabilitációját, funkcionális használatát vagy a városképet (a homlokzat építészeti arcúlatát) javítja, illetve, ha meglévő gyalogos áramlási irányok mellett képez térfalat vagy funkcionális kiegészítést (pl. üzletsor). Ipartelepi kialakult beépítés esetén a beépítettség további túllépése nem engedélyezhető.

61. § (1)Az EGY jelű egyedi karakter előírásai az alábbiak:

(2) Egyedi karakterzónába tartoznak azok a területek, melyek beépítése nem sorolható be más karakterbe (pl. templomok, sportszarnok, egyéb egyedi jellegű épületek).

1. számú táblázat

Az egyes építési karakteren belül az építési övezetek kijelölésénél alkalmazható építési paraméterek

téma	megnevezés	kód	Történeli városi karakter TV	Családi házas karakter CS	Polgárvárosi karakter PV	Telepszerű karakter TE	Egyedi karakter EGY
Beépítési mód							
Beépítési mód	Zárt sorú	2	X		X	kivételesen	X
	Oldalhatáros	3	X	X	X		X
	Ikres	4		X			X
	Szabadonálló általános	5		X	kivételesen	X	X
	Szabadonálló telepszerű	6				X	X
Legkisebb telekterület (m²)							
	300	2	X		X		X

minimális telekterület	500	3	X	X	X		X
	700	4	X	X	X		X
	900	5		X	X		X
	1200	6		X	X	X	X
	1500	7		X	közintézmény	X	X
	3000	8			esetén	X	X
	5000	9				X	X

Legnagyobb beépítés (%)							
maximális beépítés	3	2					X
	15	3		X			X
	25	4		X		X	X
	30	5	X	X	X	X	X
	40	6	X	X	X	X	X
	50	7	X		X	X	X
	75	8	X		X	garázs esetén	X
	100	9	X				X
Legnagyobb épületmagasság (m)							
max. épületmagasság	3,5	2		X		X	X
	4,5	3	X	X	X	X	X
	6,5	4	X	X	X	X	X
	7,5	5	X	társasház	X	X	X
	9,5	6	X		X	X	X
	10,5	7	X		X	X	X
	12,5	8	X		X	X	X
	16,0(20,0)	9				X	X

2. számú táblázat

Az egyes telekterületekhez tartozó telek szélességi és mélységi előírások a különböző beépítési módok szerint

Legkisebb telekmélység	Legkisebb telekterület m ²	Telekterület kódjele	telekszélesség beépítési mód szerint				
			zárt sorú	oldalhatáron álló	ikres	szabadonálló általános	szabadonálló telepszerű
25	300	2	8				
25	500	3	10	14	9	14	
30	700	4	12	14	9	16	
30	900	5	12	16	12	18	
40	1200	6	15	16	12	18	20
50	1500	7	15	16		20	25
60	3000	8				30	30
100	5000	9				40	40

25. Az 5. számú rajzi mellékletben lehatárolt területekre vonatkozó, a beépítési feltételeket szabályozó közmű előírások

62. § (1) Az A/1 jelű területeken a telkek csak a városi csatornahálózatra történő csatlakozás esetén építhetők be. A csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározó építhető, de a csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés egy éven belül kötelező.

(2) Az A/2 jelű területen a telek csak a kommunális szennyvizek egyedi szennyvíztisztító kisberendezésének üzembe helyezése kötelezettségével, vagy a városi csatornahálózatra való rákapcsolódás esetén építhetők be.

(3) Az A/3 jelű egyedi közműpótló műtárgyra kapcsolható területen a telkek csak a zárt szennyvíztározó megépítése (vagy a vezetékes csatornahálózatra való rákötés) esetén építhetők be. A területen a 3000 m²-nél nagyobb telkeken egyedi szennyvízkezelő kisberendezés is alkalmazható.

(4) Erdőövezetben építmények csak akkor helyezhetők el, ha az épülettel egyidejűleg az épület funkciójához és méretéhez szükséges zárt szennyvíztározó is megépül (vagy az építmény közcsatornára csatlakozik) vagy helyi egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesül.

(5) Az MÁ jelű általános mezőgazdasági övezetben ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, valamint állattartó építmény csak akkor építhető, ha az érintett hatóságok engedélyével egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kerülhet kiépítésre és az így megtisztított szennyvíz elöntözhető, elszikkasztható vagy befogadóba vezethető. Ha a csatornahálózatra való rákapcsolódás lehetősége biztosított, a hálózatra való rákötés kötelező.

(6) Az MKE jelű kertes mezőgazdasági övezetben raktározási és gazdasági épület, valamint lakó- és szállásépület csak akkor építhető, ha a csatornahálózatra való rákapcsolódás biztosított illetve ennek hiányában az építéssel egyidejűleg az épület funkciójához és méretéhez szükséges zárt szennyvíztározó is megépül.

63. § (1)A B jelű területeken csak környezetbarát energiahordozó használható fűtési és technológiai energiaként, szilárd tüzelés a (3) bekezdés kivételével nem alkalmazható. Kötelező a vezetékes energiaellátás (villany, földgáz) vagy megújuló (napenergia/szélenergia) igénybevétele.

(2) A telek csak a vezetékes energiaellátásra való csatlakozás, vagy környezetbarát megújuló (napenergia/szélenergia) felhasználása esetén építhető be.

(3) Lakásonként (vagy intézményegységként) egy fafűtéses tüzelőberendezés létesíthető.

26. A 6. számú rajzi mellékletben lehatárolt területekre vonatkozó, zaj elleni védelmi előírások

64. §⁵⁰

27. A 7. számú rajzi mellékletekben lehatárolt területekre vonatkozó települési értékvédelmi előírások

65. §⁵¹

66. §⁵²

67. §⁵³

68. §⁵⁴

69. §⁵⁵

70. §⁵⁶

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (4). Hatálytalan: 2016. VI. 30-tól.

⁵¹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵² Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵³ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

28. A 8. számú rajzi mellékletekben lehatárolt területekre vonatkozó táj- és természetvédelmi előírások

71. §⁵⁷

72. §⁵⁸

73. §⁵⁹

29. A 9. számú rajzi mellékletekben lehatárolt területekre vonatkozó tilalmi, illetve korlátozási előírások

74. § A tilalmi és korlátozási előírások az alábbi tervlapokon jelölt területekre vonatkoznak:

- a) a 9/A számú melléleten lehatárolt változtatási tilalmi, tervezett szabályozási vonal miatti korlátozási,
- b) a 9/B számú melléleten lehatárolt környezetvédelem miatti tilalmi illetve korlátozási,
- c) a 9/C számú melléleten lehatárolt közmű infrastruktúrák védőterülete miatti korlátozási,
- d) a 9/D számú melléleten lehatárolt közlekedési infrastruktúrák védőterülete miatti korlátozási,
- e) a 9/E számú melléleten lehatárolt 200 m-es beépítés mentes sáv miatti korlátozási területekre.

76. §⁶⁰ A 9/B számú melléleten lehatárolt környezetvédelem miatti tilalmi, illetve korlátozási területre vonatkozó előírások az alábbiak:

(1) A 9/B.1. jelű hidrogeológiai „A” védőidommal érintett területre eső telkeken kizárólag a vízkivételhez kapcsolódó épületek (vízmű kutak, kiszolgáló épületek, vízpalackozó üzem) építhetők.

(2) A 9/B.2. jelű hidrogeológiai „B” védőidommal érintett területre eső telkeken kizárólag olyan épületek helyezhetők el és olyan tevékenység végezhető, mely a vízbázis természetes védtetését nem csökkenti.

(3) A 9/B.3. vízminőség-védelmi területen gondoskodni kell a tisztított szennyvíz kivezetéséről. A regionális szennyvízgyűjtő és tisztító rendszerre csatornahálózaton történő csatlakozás kivételével szennyvizet a védelmi területre bevezetni nem lehet.

(4) A 9/B.3. jelű bűzös telephely védőterületére eső területen szállásjellegű és lakó-, pihenési célú, intézményi, épület nem létesíthető.

77. § A 9/C számú melléleten lehatárolt közmű infrastruktúrák miatti korlátozási területre vonatkozó előírások az alábbiak:

(1)-(2)⁶¹

78. § A 9/D számú melléleten lehatárolt közlekedési infrastruktúrák miatti korlátozási területre vonatkozó előírások az alábbiak:

(1)-(2)⁶²

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁶⁰ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 12. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

⁶¹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (5). Hatálytalan: 2016. VI. 30-tól.

⁶² Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (6). Hatálytalan: 2016. VI. 30-tól.

(3) A 9/D3 jelű tervezett nagysebességű nemzetközi vasút védőterületére eső telkeken illetve telekrészekben építési tevékenység nem folytatható.

79. §⁶³ A 9/E jelű 200 m-es beépítés mentes sáv miatti korlátozás területén újonnan beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

30. Az 10. számú rajzi mellékletben lehatárolt területekre vonatkozó sajátos előírások

80. § Az alábbi sajátos előírások felülírják a szabályozási terv alapján jelölt építési kódok előírásait.

81. §A Lajta-lakókert (1. és 2. ütem) sajátos előírásai (LA)

(1) A lakó építési övezetek közös sajátos előírásai az alábbiak:

a) A terület lakótelkein csak lakóépület építhető. A lakóépületek földszintjén a lakóterületet nem zavaró publikus funkciók (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, egészségügyi létesítmény, iroda) elhelyezhetők, de az egyéb funkciók alapterülete nem haladhatja meg az épületen belül a lakófunkció alapterületét. Az előkertben a publikus funkcióhoz tartozó terasz, díszburkolat elhelyezhető, de az előkertben parkoló nem létesíthető.

b) A terület lakótelkein csak egy épület helyezhető el. Gépkocsi tároló vagy lakóépületen belül vagy a lakóépület tömegéhez szervesen kapcsolódva létesíthető. A területen pincegarázs előkertti megközelítéssel nem létesíthető.

c)⁶⁴

(3) A kisvárosias építési övezetekben a sajátos előírások az alábbiak:

a)-c)⁶⁵

d) A telkenkénti legkisebb zöldfelület a telekterület 40%-a, sarokteleknél 25%.

e)⁶⁶

(4) A kertvárosias építési övezetekben a sajátos előírások az alábbiak:

a)-d)⁶⁷

e) A telken belüli legkisebb zöldfelületi arány 60%,

f)⁶⁸

g)⁶⁹

(5) Az intézményi vegyes építési övezetekben a sajátos előírások az alábbiak:

a)-c)⁷⁰

d) A telken belül kötelező legkisebb zöldfelületi arány 40%.

(6)⁷¹

⁶³ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 13. §. Hatályos: 2021. III. 22-től.

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁶⁷ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

(7)⁷² A sportcsarnokhoz tartozó parkolók száma az OTÉK előírásai alapján számított mennyiség 70%-a lehet.

82. § Óvár Történeti Belváros sajátos előírásai (OT)

(1)⁷³ A rendeltetés sajátos előírásai:

a) A Fő utca, Magyar utca, illetve a Városkapu tér menti épületeknél a felsőbb szinteken a lakófunkció megtartható, a földszint utcai homlokzata mentén csak közhasználatú (publikus) funkció helyezhető el.

b) A Malom-ági Lajta mentén, a folyó felőli építési vonalon álló épületek homlokzatának földszintjén csak közhasználatú funkció helyezhető el.

(2) Az építés sajátos előírásai:

a) Zártsorú beépítési mód esetén a saroktelek beépítettsége 75%-ig növelhető akkor is, ha ez meghaladja az övezeti előírás 1,5-szeresét.

b)-d)⁷⁴

(3)⁷⁵

(4)⁷⁶ A394/1 helyrajzi számú ingatlanon a megengedett épületmagasság a meglévő épület eredeti állapotának helyreállításához szükséges mértékben túlléphető.

(5)⁷⁷ A 118 és a 121 helyrajzi számú ingatlanok VT-TV.2.1.1.1 (OT) jelű sajátos építési övezeti előírásai az alábbiak:

a) beépítési mód zártsorú,

b) telekterület kialakult,

c) beépíthetőség kialakult,

d) zöldfelületi fedettség kialakult,

e) épületmagasság és az utcai párkánymagasságok kialakultak.

(6)⁷⁸ A 119 és 120 helyrajzi számú ingatlanok VT-TV.2.1.X.1 (OT) jelű sajátos építési övezeti előírásai az alábbiak:

a) beépítési mód zártsorú,

b) telekterület kialakult,

c) beépíthetőség maximum 85% (X jel),

d) zöldfelületi fedettség kialakult,

e) épületmagasság és az utcai párkánymagasságok kialakultak,

f) a Soós János utcai oldalon új beépítésnél a csatlakozó, meglévő épületszárnyak párkánymagassága nem léphető túl,

g) a 30 cm, vagy annál nagyobb törzsmérőjű fákat meg kell tartani.

(7)⁷⁹ A 122 helyrajzi számú ingatlan VT-TV.2.1.9.1 (OT) jelű sajátos építési övezeti előírásai az alábbiak:

⁷¹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁷² Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2018. (V. 25.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2018. VI. 23-tól.

⁷³ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2019. IV. 22-től.

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁷⁶ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2019. IV. 22-től.

⁷⁷Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (IX.17.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2021. IX. 18-tól.

⁷⁸Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (IX.17.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2021. IX. 18-tól.

- a) beépítési mód zárt sorú,
- b) telekterület kialakult,
- c) beépíthetőség 100%,
- d) zöldfelületi fedettség 0 %,
- e) épületmagasság és az utcai párkánymagasságok kialakultak.

(8)⁸⁰ A Fő út – Városház utca – Soós János utca – Deák Ferenc tér által határolt tömbben, a különböző építési övezetekben lévő egyes épületek között - a tűzvédelmi előírások betartásával, az iskolai funkciók szükségessége esetén – az átjárás biztosítható.

83. §⁸¹

84. §⁸²

84/A. §⁸³ Lucsony utca menti területekre vonatkozó sajátos előírások:

(1) A Lucsony utcáról nyíló telkeken 6,50 m megengedett épületmagasság mellett legfeljebb két terepszint feletti szint építhető.

(2) Az épületek Lucsony utcai homlokzatmagassága legfeljebb 4,50 m lehet.

85. § Mosonmagyaróvár városközpont sajátos előírásai (MV)

(1)-(4)⁸⁴

(5) A városközpont Szent István király u. - Mosonyi Mihály u. - Károly u. - Erkel u. által határolt területén az épületek fűtése csak távfűtéssel vagy teljes egészében megújuló energiaforrásokkal oldható meg.

(6) A Tiszavirág utca- Elza utca mentén a Mosoni-Duna felé eső telkeken legalább 8 m, egyéb helyeken legalább 5 m előkertet kell megtartani.

(7)⁸⁵ A Kőkény utca - Petőfi utca által határolt tömb LK építési övezetbe tartozó telkein

a) legfeljebb két lakás építhető,

b) a legkisebb zöldfelületi arány 40%.

86. § Gabonarakparti iparterület sajátos előírásai (GA)

(1) A közpark területén csak a jelen rendeltben megengedett létesítmények helyezhetők el. Gyerekjátszóter nem helyezhető el.

(2) A Gabonarakpart melletti telephelyek előkertjei beültetési kötelezettség alatt állnak, ezért a minden 100 m² előkertterületre egy nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező.

(3)⁸⁶

(4)⁸⁷ Az építési övezet kódjában, a megengedett beépítés helyén szereplő X érték 65%-ot jelent.

⁷⁹Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (IX.17.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2021. IX. 18-tól.

⁸⁰Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (IX.17.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2021. IX. 18-tól.

⁸¹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁸² Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁸³ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 21/2020. (IV. 27.) rendelete 1. §. Hatályos: 2020. V. 27-től.

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁸⁵ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (IV. 4.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2016. IV. 30-tól.

⁸⁶ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 15. §. Hatálytalan: 2021. III. 22-től.

⁸⁷ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 21/2020. (IV. 27.) rendelete 2. §. Hatályos: 2020. V. 27-től.

87. §Kötöttárugyár területének sajátos előírásai (KÖ)

(1) A rendeltetés és építés sajátos előírásai:

a) A területen új lakóépület nem építhető, a meglévő lakóépület nem bővíthető.

b) Ha az építési övezeti besorolás kialakult telekméretet jelez, a telkek egymás közötti határvonalának változtatása 2,0 m-en belül lehetséges.

c) Ahol a kialakult beépítés az építési helyen kívüli épületrészt is tartalmaz, a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, de az építési helyen kívüli beépítés területe és az épület épületmagassága nem növelhető.

d) A tervezett tömbfeltáró út felől kerítés nem építhető, legfeljebb 1,0 m magas élősövény létesíthető. Tömör kerítés a Kötöttárugyári út felől nem építhető.

e) A területen nem létesíthetők silók, kohászati és nehézvegyipari üzem, betonkeverő-telep, élelmiszeripari létesítmény.

(2) Az infrastruktúra sajátos előírásai:

a) A területen szennyvíz előtisztító csak zárt technológiával létesíthető.

b) Az OTÉK előírásai szerinti parkoló kapacitást telken belül kell biztosítani

(3)⁸⁸ A GE-TE.6.1.6.7.(KÖ), GE-TE.6.1.7.7.(KÖ), GE-TE.6.1.9.7.5.(KÖ) építési övezetekben az előírt zöldfelületi fedettségen túl további +5% zöldfelületi fedettséget kell biztosítani.

88. §Barátság úttól nyugatra eső terület sajátos előírásai (BA)

(1) A területre a szabályozási terven jelölt telekosztások csak irányadóak. Az építési övezeti előírások betartásával ettől eltérő telekosztás is engedélyezhető.

(2)⁸⁹

(3) A Barátság út felől 20,0 m-es előkerttel, ezen belüli 15,0 m-es védőfásítással helyezhetők el 7,5 m épületmagasságú épületek, ha azok funkciója üzemi jellegű kutatóhely, üzemi jellegű termelő, raktározó vagy szolgáltató építmény, bányászattal kapcsolatos üzemi építmény. Az előírást a Gyertyán utca és az Alkotmány út között fekvő, a Barátság úttal határos ingatlanok beépítésénél kell alkalmazni.

(4) Az egykori löpörgyári épületegyüttes elbontása előtt a meglévő állapot tervi dokumentálását a bontási tervhez mellékelni kell.

(5) A 6.7.7.9. kódszámú építési övezetben az előkert mérete 10,0 m, más építési övezetekben 5,0 m. A hátsókert és oldalkert méreteket az OTÉK szerint kell megállapítani.

89. §⁹⁰**89/A. §⁹¹ Ipartelep sajátos előírásai (IP)**

Az 5091/1 helyrajzi számú ingatlanon jelölt építési helyeken belül csak garázsok építhetők, az építési hely 100% kihasználásával, legfeljebb 3,50 m épületmagassággal. Az épületeket a tér felőli oldalon fásítással kell takarni.

90. §Zichy Mihály u. sajátos előírásai (ZI)

(1) Zártosrú beépítésnél semmilyen mellékfunkciójú épület nem építhető. A gépkocsi tárolást a főfunkciójú épületben kell megoldani.

(2) Szabadonálló vagy oldalhatáron álló beépítésnél a hátsókert méret megtartásával mellékfunkciójú

⁸⁸ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2017. VI. 24-től.

⁸⁹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2017. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatálytalan: 2017. VII. 22-től.

⁹⁰ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁹¹ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2019. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2019. IX. 16-tól.

épület a főépület mögött építhető. Gépkocsi tárolót az építési övezet által meghatározott beépítési mód szerint lehet építeni, a korábbi előírás, miszerint garázs bármely oldalhatáron létesíthető érvényét veszítette. A gépkocsi tároló épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.

91. §. Ipari, Logisztikai és Üzleti Park sajátos előírásai (ÜP)

(1)⁹²

(2) A rendeltetés sajátos előírásai:

a) A szabályozási terven jelölt GK jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetben a jelen rendeletben meghatározott építményeken túl elhelyezhető még vendéglátó és szálláshely szolgáltató létesítmény is.

b)⁹³

c)⁹⁴

(3) Az építés sajátos előírásai:

a)⁹⁵

b) Az építési hely határai a telekhatároktól mért 10,0 m-re húzódnak, kivéve, ha egyéb előírás (pl. vonalas létesítmények védőterülete, vezetékek védőövezete, tűztávolság, stb.) nagyobb távolság megtartását nem írja elő.

c)⁹⁶

(4) A régészeti védelem alatti területeken a vonatkozó országos jogszabályok szerint kell eljárni.

(5) A Megyei csatorna telkén belül a zárszelvényű csatorna külső falsíkjától mért 3-3 m-es távolságban, a nyitott csatorna külső rézsűjétől mért 7-7 m-en belül építményt elhelyezni nem szabad.

92. §. MOTIM telephely sajátos előírásai (MO)

(1) A felszín alatti vizek egyedi határértékei: pH=10, szulfát=1000 mg/l, arzén=0,2 mg/l, fluorid=10 mg/l. A területre környezetvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, melynek javaslatot kell adnia a talajvízbe került szennyeződések továbbterjedésének megakadályozására.

(2) A telephelyen az iparvágányok nem szüntethetők meg, üzemeltethetőségüket biztosítani kell.

(3) A Műkorund üzletág parkolási igényét nem kell telken belül kielégíteni, a Timföldgyári utcában közterületi parkolók is figyelembe vehetők a parkoló kapacitás biztosításához.

(4) A telephelyen áthaladó, több telek ellátását szolgáló közművezetékek és a városi távhő-vezeték nem szüntethetők meg.

93. §. Istvánpuszta sajátos előírásai (IS)

(1) A különleges idegenforgalmi területen szálláshely szolgáltató épületek (szálloda, panzió, apartman ház), a lovagláshoz, a lovas turizmushoz és az ezzel kapcsolatos lótartáshoz kapcsolódó épületek, építmények, takarmánytároló, a pihenést, testedzést, szabadidős tevékenységet szolgáló létesítmények, a tulajdonos és a személyzet szolgálati lakása(i), valamint a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el. Önálló hulladék tároló a területen nem létesíthető.

(2) A 0261/12 és 0261/1 helyrajzi számú telkeken a 30 cm mélységet meghaladó földmunkákat megkezdésük előtt nyolc nappal a Győr-Moson-Sopron Megyei Múzeumok Igazgatóságának be kell jelenteni

(3) A területen csak magastetős épület engedélyezhető 30-45° hajlásszöggel. A tetőhéjalás anyaga nem lehet szürke pala vagy hullámpala.

⁹² Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 15. §. Hatálytalan: 2021. III. 22-től.

⁹³ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 15. §. Hatálytalan: 2021. III. 22-től.

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 4/2021. (II. 18.) rendelete 15. §. Hatálytalan: 2021. III. 22-től.

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

⁹⁶ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

94. § Krisztinamajor sajátos előírásai (KR)

(1) A területen mellékfunkciójú épület nem építhető.

(2) A helyi védettségű épületek esetén az eredeti állapot megtartása, illetve felkutatása és helyreállítása, a korhű anyagok használata, az eredeti homlokzatmagasság és tetőidom megtartása kötelező. A tetőtér hasznosítása a meglévő tetőtéri ablakok méretének, ritmusának és formájának figyelembevételével, a karakter megtartásának valósítható meg.

(3) Az autópálya zajhatása a területen nem haladhatja meg nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB értéket. A területet - ha az a határértékek betarthatóságához szükséges - védőfásítással kell védeni.

95. § Vadvirág utca és Nárcisz utca közötti terület sajátos előírásai (VA)

(1) A területen egyházi és egészségügyi épület nem helyezhető el.

(2) Kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű telken az oldalkert mérete legalább 4,0 m legyen.

(3) A hátsókert legkisebb mélysége a kereskedelmi szolgáltató, illetve kisvárosi lakó funkciójú telkeken 6,0 m lehet.

96. § MOFÉM Ipari telephely sajátos előírásai (MF)

(1) A rendeltetés sajátos előírásai:

a) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen oktatási, egészségügyi és szociális épület nem építhető.

b)⁹⁷ A terület kisvárosias lakóterületbe sorolt telkein 1 db legfeljebb 6 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Önálló épületként gépkocsi tároló nem építhető.

c) Egyéb ipari gazdasági területen az OTÉK 20. § (5) szerinti épületek nem helyezhetők el.

(2) Ha az építési övezet kialakult telekviszonyt jelöl, a telkek változtatása nem, illetve csak a szabályozási terven jelölt módon lehetséges, kivéve a telkek közötti belső telekhatárok 2,0 m-en belüli korrekcióját.

(3) Egy építési telken belül több főfunkciójú épület elhelyezésénél az egymással szemben levő homlokzatok távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál - kivéve, ha a tűzvédelmi előírások ennél nagyobbat tesznek szükségessé.

(4) Telephelyenként egy 100 m²-t nem meghaladó méretű portaépület építhető építési helyen kívül a bejárat melletti telekhatár és az építési hely közötti területsávban.

(5) A területen levő mélyfúrású kút belső védőtávolsága 10,0 m. A védőterületre mindenkor a vonatkozó kormányrendelet előírásai érvényesek.

97. § Moson temető melletti terület sajátos előírásai (TM)

(1) Gépkocsi tároló pincében az előkert felőli megközelítéssel csak akkor építhető, ha a gépkocsi tároló padlószintje és a járda szintje közötti különbség nem haladja meg a 80 cm-t és az előkert mélysége legalább 5,0 m.

(2)⁹⁸

(3) A temető területén csak tömör kerítés alkalmazható, melynek minimális magassága 2,0 m.

(4) A telken belüli kötelező védőfásításban sírhelyek elhelyezhetőek, de a síremlékek között is fásítást kell alkalmazni.

(5) A temető bővítési területét 120,50 mBf. magasságra fel kell tölteni.

98. § Laktanya köz és környéke sajátos előírásai (LK)

(1) Tetőteret beépíteni meglévő épület esetén csak az épületmagasság (párkányzat) és a tetősík

⁹⁷ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (V. 26.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2017. VI. 24-től.

⁹⁸ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 3. § (8). Hatálytalan: 2016. VI. 30-tól.

változatlanul hagyásával lehet.

(2) Városképi és városszerkezeti védelem alatt álló telken tetősíkból kiugró tetőablak közterületről látható tetősíkon sem új, sem meglévő épület tetőterének beépítésekor nem alkalmazható, csak tetősíkba helyezett ablakok építhetők.

(3) A Duna u. - Aranyosziget u. - Óvoda köz által határolt területen a megengedhető legnagyobb beépítettség 75%.

(4)⁹⁹ A Szent István király út 152-166. alatti ingatlanokon, oldalhatáros beépítés esetén az utcai telekhatáron tömör kerítés és faanyagú kapu kialakítása kötelező.

99. §Királyhidai út és környéke sajátos előírásai (KI)

(1) Kereskedelmi gazdasági területen a Királyhidai útra merőleges mellékutcában sorgarázs is építhető. A gépkocsi tároló épületmagassága nem haladhatja meg a 3,0 m-t.

(2) Lakótelkeken garázs csak magastetővel épülhet, legfeljebb 2,5 m homlokzatmagassággal és legfeljebb 4,0 m gerincmagassággal.

100. §Sport- és szabadidőcentrum sajátos előírásai (SP)

(1) A terv teljes területére vonatkozó - általános - előírások:

a) A területen az 1.számú táblázatában foglalt értékektől eltérő - az eltérés kiemelésére betűvel jelzett - értékek is alkalmazhatók:

aa) legkisebb telekméret $X = 15\ 000\ m^2$

ab) legnagyobb beépítési % $Y = 20\%$

ac) legnagyobb épületmagasság: $Z = 18,0\ m$

b) A területen közművek csak térszín alatt vezethetők.

c) A területen üzemanyagöltő állomás nem létesíthető.

(2) A területen belüli kertvárosi lakóterületekre vonatkozó előírások:

A kertvárosi lakó építési övezetekben maximum kétlakásos lakóépületek építhetők. Kertvárosi lakóterületen nem helyezhetők el igazgatási, oktatási és kulturális, szórakoztató, egyházi, egészségügyi és szociális építmények, személygépjármű tárolók, parkolóházak, üzemanyagöltő állomás. A lakótelkeken a legkisebb zöldterületi arány 60%, a parkolási igényt teljes egészében telken belül kell kielégíteni.

(3) A KR/F idegenforgalmi-rekreációs rendeltetésű területekre vonatkozó előírások

a) A KR/F területen elhelyezhetők: a sportoláshoz, szabadidős-, rekreációs tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények, szálláshely szolgáltató, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, közösségi szórakoztató létesítmények, kulturális funkciójú épületek, valamint ezek kiszolgáló létesítményei és sportpályák. Lakóépületek a területen nem helyezhetők el, csak szolgálati lakás építhető.

b) Ahol KR/F rendeltetésű területen az építési övezet legfeljebb 7,5 m épületmagasságot jelöl, az épületmagasság az épület funkciójának függvényében túlléphető: szálláshely szolgáltató épület legfeljebb 16,0 m, sportlétesítmény legfeljebb 9,5 m épületmagasságig építhető.

c) A KR/F területen elhelyezendő épületek OTÉK szerinti parkoló igényének 70%-át kell biztosítani.

d) A KR/F rendeltetésű területen, a telken belüli minimális zöldfelületi arány 30%, kivéve a csónakházi területet, ahol ez az érték 50%.

e) A KR/F rendeltetésű területen a telekalakításokhoz a területre vonatkozó beépítési tervet kell készíteni.

(4) A ZP rendeltetésű területre vonatkozó előírások:

A ZP zöldterületen csak a szabad stranddal kapcsolatos építmények (öltözők, zuhanyozók) helyezhetők el. A zöldfelületi arány min. 80% legyen, a beépítettség legfeljebb 2%. Az OTÉK szerinti parkolási igény 70%-át kell kielégíteni.

(5)¹⁰⁰ Az 1105 helyrajzi számú ingatlanon legfeljebb kétszintes épület építhető.

⁹⁹ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2014. (XI. 17.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2014. XII. 13-tól.

¹⁰⁰ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 21/2020. (IV. 27.) rendelete 3. §. Hatályos: 2020. V. 27-től.

101. § Akadémia-dűlő I. ütem sajátos előírásai (AK)

(1) Az Akadémia-dűlő 1. ütemétől északra kijelölt tartalék fejlesztési területen nem jelölhető ki: egyéb ipari gazdasági terület, jelentős zavaró hatású terület, nyersanyaglelőhely és hulladéklerakó vagy hulladékkezelő terület.

(2)¹⁰¹

(3) Különleges rendeltetésű szabadidős és sportterületen elhelyezhető létesítmények:

a) a pihenés és testedzés létesítményei, sportpályák, szabadtéri sportlétesítmények

b) sportlétesítmények megléte esetén az ezeket kiszolgáló épületek, a tulajdonos számára ingatlanonként legfeljebb egy lakóegységű lakóépület.

(4) A telken belüli legkisebb zöldfelületi arány 50%, a burkolt felület legnagyobb mértéke 20%.

(5)-(6)¹⁰²

(7)¹⁰³ Az elkerülő út nyomvonala és a Mosoni-Duna közötti kisvárosi lakó építési övezet építési telkein a minimális zöldfelület aránya 30%. A telkek be nem épített területének minden 100 m²-e után 1 db nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező.

102. § Fertősor környéke sajátos előírásai (FS)

(1) Az építési telken elhelyezett főfunkciójú épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

(2) Meglevő épületek a telekalakításnál kerülhetnek oldalhatárra, ha az oldalhatárra kerülő homlokzat tűzfal. Egy épület csak akkor kerülhet két telekre (zártosú vagy ikres beépítéssel), ha a telekhatáron az épület dilatált. Egy - megbonthatatlan - szerkezetű épület nem kerülhet két telekre, a különböző tulajdonviszonyok ez esetben telekredezéssel nem, csak albetétesítéssel rendezhetők.

(3) A gazdasági és központi vegyes építési övezetekben a telkek legkisebb zöldfelületi borítottsága 30%. A telek zöldfelületi részén 100 m²-enként legalább egy nagy lombkoronát növelő fát kell elhelyezni. A gazdasági telek más területfelhasználással érintkező határa mentén takarófásítást kell létrehozni.

(4)¹⁰⁴

103. § Óvári temető mögötti terület sajátos előírásai (TO)

(1) A központi vegyes építési övezetekben a jelen rendelet szerint elhelyezhető létesítmények közül csak: igazgatási épületek, kereskedelmi és szolgáltató épületek, egyházi épületek és szociális valamint egészségügyi épületek építhetők, a temető közelsége - kegyeleti távolság - miatt a jelen rendeletben felsorolt többi funkció nem helyezhető el.

(2) A telken belüli legkisebb zöldfelületi arány:

a) a központi vegyes rendeltetésű területen 30%, amely több szintű növényállomány telepítése esetén - az OTÉK számítási módoknak megfelelően - feléig, de legfeljebb a be nem épített terület 50%-áig (az építési övezetben előírt 50%-os maximális beépítettség esetén 25%-ra) csökkenthető

b) a lakótelkeken minimálisan 40% (az építési övezet szerinti 40% beépíthetőség és a jelen rendeletben lakótelkekre megengedett 20% burkolt felület mellett)

(3) Növényzettel takart (befuttatott) zajvédő-falat kell létesíteni a központi vegyes rendeltetésű terület lakótelkek és temető felé néző határán.

(4) 30 cm-t mélységet meghaladó földmunka megkezdése előtt azt a Hansági Múzeumnak be kell jelenteni.

¹⁰¹ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

¹⁰² Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

¹⁰³ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2017. (VI. 26.) önkormányzati rendelete 3. §. Hatályos: 2017. VII. 22-től.

¹⁰⁴ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete 56. § (2). Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

104. §Északi üdülőterület (Kapitányrét)sajátos előírásai (ÉÜ)

(1) A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely kielégíti az üdülőterületre előírt környezeti határértékeket.

(2) A területen talajszennyező módon tevékenység nem folytatható, talajszennyező módon anyagok nem tárolhatók.

(3) A területen közvetlenül vagy közvetetten vízszennyező tevékenység nem végezhető.

(4)¹⁰⁵

(5) A csapadékvizeket a zöldfelületeken meg kell tartani, csak az elfolyó vizeket kell csapadékcatornába vezetni.

(6)¹⁰⁶

(7)¹⁰⁷ A 0414/8 helyrajzi számú ingatlan keleti, a 0396 helyrajzi számú úttal határos oldalán 25 m szélességben őshonos, tájra jellemző fajokból álló védőfásítást kell kialakítani a szomszédos természetvédelmi területek zavarásának mérséklése érdekében.

105. §Mosoni temető és környéke sajátos előírásai (MT)

(1) A különleges rendeltetésű temető zóna területén csak tömör kerítés alkalmazható, melynek minimális magassága 2,0 m. Áttört anyag (drótháló, fém rács, falécezés) nem alkalmazható.

(2) A telken belüli kötelező védőfásításban sírhelyek elhelyezhetőek, de a síremlékek között is fásítást kell alkalmazni.

(3) A temető bővítési területét 120,50 mBf. magasságra fel kell tölteni.

106. §Akadémia-dűlő II. ütem sajátos előírásai (A2)

(1) Kertvárosias lakó építési övezetben kerti építmények, mellékfunkciójú építmények a főfunkciójú épület alapterületének legfeljebb 50%-áig terjedő alapterülettel helyezhetők el.

(2) Kertvárosias lakó építési övezetben állattartási építmények, kizárólag a 700 m²-t meghaladó területű telkeken és 10 m² -t meg nem haladó bruttó alapterülettel helyezhetők el.

(3) A területen talajszennyező módon tevékenység nem folytatható, talajszennyező módon anyagok nem tárolhatók.

(4) A területen közvetlenül vagy közvetetten vízszennyező tevékenység nem végezhető.

(5) A csapadékvizeket a zöldfelületeken meg kell tartani, csak az elfolyó vizeket kell csapadékcatornába vezetni.

(6)¹⁰⁸ A 61. § 2 sz. táblázata szerinti 700 m² telekterülethez tartozó telekmélységtől eltérően a tervezett telkek legkisebb telekmélysége 25 m lehet.

107. §Pozsonyi úti lakóterület sajátos előírásai (PO)

(1) Településközpont vegyes- és kisvárosi lakó építési övezetekben a telek legkisebb zöldfelületi borítottsága nem lehet kisebb a telekterület 30%-ánál.

(2) A területen vállalkozásként csak olyan tevékenység folytatható, amelynél a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége a közcsatornára való rákötés előírásainak megfelel.

(3) Olyan burkolt felületek esetében, ahol a felszíni vizek szénhidrogén származékokkal való szennyeződésének veszélye fennáll, a felszíni vizeket csak szénhidrogénfogó műtárgyon (olajsűrőn) átvezetve szabad a csapadékcatornába vezetni.

¹⁰⁵ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 10. §. Hatálytalan: 2019. IV. 22-től.

¹⁰⁶ Hatályon kívül helyezte: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (IX. 21.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatálytalan: 2018. X. 20-tól.

¹⁰⁷ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (IX. 21.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2018. X. 20-tól.

¹⁰⁸ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 21/2020. (IV. 27.) rendelete 4. §. Hatályos: 2020. V. 27-től.

(4) Építeni csak a teljes közműellátás (vezetékes ivóvíz, városi szennyvízhálózatba bekötött szennyvízelvezetés, gyűjtőúton zárt csapadékcatornás, lakóutcában legalább nyíltárkos felszíni vízelvezetés, villamosenergia ellátás) biztosítása esetén szabad.

108. § Déli gazdasági terület sajátos előírásai (DI)

(1) Telephelyen belüli burkolt felületekről felszíni vizek csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a záportározókba.

(2) A területen megkívánt levegővédelmi besorolás a D zónának megfelelő.

Légszennyező anyag	Éves kibocsátás határértéke	Veszélyességi fokozat
Kén-dioxid (ug/m ³)	50	III.
Nitrogén-dioxid (ug/m ³)	40	II.
Szén-monoxid (ug/ m ³)	3 000	II.
Szálló por (ug/ m ³)	40	III.
Ülepedő por	120 t/km ²	IV.

(3) Új létesítmények elhelyezésénél tűréshatár nem vehető figyelembe.

(4) Az építési telken elhelyezett főfunkciójú épületek homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kisebb az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságnál.

108/A. §¹⁰⁹ Halászi út menti terület sajátos előírásai (H)

(1) A 0319/166-167 és a 0319/173-174 helyrajzi számú ingatlanokon önálló lakóépület illetve kizárólag szállásépület nem helyezhető el.

(2)¹¹⁰ Az LKE kertvárosi lakó építési övezetben a gyalogos-kerékpáros utak felől az előkert minimális mérete 3,00 m.

(3) Az LKE kertvárosi lakó építési övezetben a Rendelet 30.§ (9) bekezdésében foglaltakat nem kell alkalmazni.

108/B. §¹¹¹ Károly utca Gulyás Lajos utca és Móra Ferenc utca közé eső szakaszának keleti teleksorára vonatkozó sajátos előírások (K)

(1) Az érintett építési telkeken legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(2) Az ingatlanokon az előírt legkisebb zöldfelületi arány 30%.

108/C. §¹¹² A Kiserdő-lakóterület sajátos előírásai (KI):

(1)¹¹³ Az LK kisvárosi lakó építési övezetben

a) építési telkenként 25 m²/lakás intenzív, pihenő- és játszókertként kialakított zöldfelületet kell biztosítani

b) az építési telkekhez kialakítható kapubehajtó szélessége nem haladhatja meg az 6,0 m-t

c) a 9,50 m és 12,50 m megengedett épületmagasságú építési telkeken a kötelezően kialakítandó parkolók 50%-át épületen belül kell elhelyezni.

¹⁰⁹ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2014. (XI. 17.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2014. XII. 13-tól.

¹¹⁰ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 21/2020. (IV. 27.) rendelete 5. §. Hatályos: 2020. V. 27-től.

¹¹¹ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (IV. 4.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2016. IV. 30-tól.

¹¹² Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2016. (VI. 29.) önkormányzati rendelete 4. §. Hatályos: 2016. VII. 23-tól.

¹¹³ Megállapította: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2018. (XI. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (1). Hatályos: 2018. XII. 14-től.

(2)¹¹⁴ Kiserdő út déli oldalán nagy lombkoronájú fákból utcai fasort kell létrehozni.

(3)¹¹⁵ A zöldfolyosókat háromszintű növényzettel kell betelepíteni, azokon legfeljebb gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas burkolat készíthető.

108/D. §¹¹⁶ Szent István király út sajátos előírásai (SZ)

(1) A villasor védett épületeinek telkén új, önálló épület, építmény csak az alábbiak szerint helyezhető el:

a) a védett épület utcai homlokzata elé épület, építmény nem telepíthető,

b) az oldalkertek irányában a védett épület arra néző homlokzatmagasságának megfelelő mértékű telepítési távolságot kell tartani,

c) a védett épület mögött új épület az ingatlanra vonatkozó előírások betartásával telepíthető.

(2) A villasor védett épületeihez hozzáépíteni az alábbiak szerint lehet:

a) a védett épülethez hozzáépíteni csak az utcai homlokzati síktól a hátsókert irányában mért 3 m távolságon túl lehet,

b) a hozzáépítés homlokzatmagassága és gerincmagassága nem haladhatja meg a védett épületét,

c) a hozzáépítés az épület védendő homlokzati elemeit nem szüntetheti meg.

108/E. §¹¹⁷ Akadémia-dűlő III. ütem sajátos előírásai (A3): A lakópark LKE kertvárosi lakó építési övezetbe tartozó építési telkein 800 m² telekterület alatt csak egy lakás (vagy egy, a 30. § szerinti rendeltetési egység) építhető.

108/F. §¹¹⁸ Bolyai iskola és környéke sajátos előírásai (B): A Szent István király út - Gulyás Lajos utca - Kórház utca - Csaba utca által határolt tömbben lévő 1594 és 1597 helyrajzi számú ingatlanokon a zöldfelületi fedettség minimuma 15%.

108/G. § Határőr utca és környéke sajátos előírásai (HA)

(1) Az LK építési övezetben

a) a megengedett lakásszám telkenként 1 lakás/100 m²

b) a telkek be nem épített területének minden 100 m²-e után 1 db nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező

c) a szükséges gépkocsi elhelyezés 50%-át épületen belül kell megoldani.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

109. § (1) E rendelet 2014. szeptember 13-án lép hatályba.

(2)¹¹⁹

Dr. Árvay István

Fehérné Bodó Mariann

¹¹⁴ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2018. (XI. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2018. XII. 14-től.

¹¹⁵ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 30/2018. (XI. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (2). Hatályos: 2018. XII. 14-től.

¹¹⁶ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete 11. §. Hatályos: 2019. IV. 22-től.

¹¹⁷ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Polgármesterének 16/2021. (V. 6.) rendelete 1. §. Hatályos: 2021. VI. 5-től.

¹¹⁸ Beiktatta: Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (IX.17.) önkormányzati rendelete 2. §. Hatályos: 2021. IX. 18-tól.

¹¹⁹ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2014. IX. 14-től.

polgármesteri jogkört
gyakorló alpolgármester

jegyző

2 sz. melléklet: Képviselő-testületi határozatok a módosítási kezdeményezések befogadásáról

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****109/2025. (V.22.) Kt. határozat**

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

I. A Képviselő-testület város településrendezési tervének módosítására érkezett kérelmek közül az alábbiakat támogatja:

(1) A 86. számú főút menti Logisztikai park területén módosítani kell a hatályos szabályozási terv szerinti, de ki nem alakított közlekedési területeket annak érdekében, hogy nagyobb egybefüggő terület alakulhasson ki. A gyűjtőút nyomvonalát ki kell egyenesíteni, a 86. számú főúttal párhuzamos utat törölni kell. Új út nyomvonal jelölendő ki az állami tulajdonú utak felhasználásával, annak előírt szélességben való kialakításával. A vasúttal párhuzamos EV védőerdő sáv szélessége csökkentendő, ennek pótlása csereterületen oldható meg. Csökkenteni kell a szabályozási tervben jelölt elő- és oldalkertek méretét. A beépítési paraméterek változatlanok maradnak. A módosítás beépítésre szánt terület kijelöléssel is jár.

(3) A Duna-lakópark északi fejlesztési területén az LKE kertvárosias lakó építési övezetekben az épületmagasságot 4,50 m-ről 6,50 m-re kell emelni.

(4) A Súlyom utca – Halászi utca kereszteződésénél fekvő 9474 helyrajzi számú ingatlan LK kisvárosias lakó építési övezetből VT településközponti vegyes építési övezetbe kell sorolni annak érdekében, hogy ott élelmiszer áruház épülhessen. A beépítési paraméterek változatlanok maradnak.

(5) MoWinPark területén valamennyi, GE egyéb ipari építési övezetbe sorolt ingatlan GK gazdasági kereskedelmi építési övezetbe kerül. A beépítési paraméterek változatlanok maradnak.

(9) Alkotmány u. 15. alatti 5081/4 helyrajzi számú ingatlanon, illetve a Timföldgyári út – Alkotmány út közötti tömb egészén GE egyéb ipari helyett GK gazdasági-kereskedelmi építési övezet jelölendő a beépítési paraméterek megtartása mellett.

(11) A Háromtölgy utca – Wittmann Antal utca közötti tömb valamennyi LKE kertvárosias lakó építési övezetbe sorolt ingatlanán a beépítési mód oldalhatáros legyen. Törölni kell a feleslegessé váló övezeti határ és kötelező építési vonal jelöléseket. A beépítési paraméterek nem változnak.

(15) A Pulay Gábor utca – Kálnoki út sarkán lévő 1067/6 és 1067/7 helyrajzi számú, VI intézményi vegyes építési övezetbe sorolt ingatlanok esetében a megengedett épületmagasság 4,50 m-ről 6,50 m-re emelendő. Az 1067/7 ingatlanon jelölt irányadó építési vonal törlendő.

(16) A Kórház utca 16. (helyrajzi szám: 17) alatti ingatlan KR/C különleges rendeltetésű kórház építési övezetből VI intézményi vegyes építési övezetbe kerül. A beépítési paraméterek nem változnak.

(17) A Gorkij utca - Szekeres Richárd utca közötti, LK kisvárosias lakó építési övezetbe sorolt tömbben a PV polgárvárosi karakter zóna helyett CS családiház karakter zóna jelölendő.

(18) A szabályozási tervben a Nagyvízi Mederkezelési Tervben foglaltaknak megfelelően jelölni kell a nagyvízi meder lehatárolásokat.

(19) A Helyi Építési Szabályzat 10.§ (1) bekezdését ki kell egészíteni azzal, hogy azokon, a szabályozási előírásoknak megfelelően beépített ingatlanokon, ahol fizikailag nem oldható meg parkoló kialakítása, ez 500 m-en belül más ingatlanon is biztosítható.

(20) 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.

Felelős: Szabó Miklós polgármester

Határidő: 2025. december 31.

Szabó Miklós s.k.
polgármester

Fehérné dr. Bodó Mariann s.k.
címzetes főjegyző

Kivonat hitelül:


dr. Kiss Mónica Edina
jegyzőkönyvvezető



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

110/2025. (V.22.) Kt. határozat

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

II. A Képviselő-testület város településrendezési tervének módosítására érkezett kérelmek közül az alábbiakat nem támogatja:

(2) Krisztinamajor területén módosítani kell a szabályozási tervet annak érdekében, hogy ott felsőoktatási intézmény és ahhoz tartozó lakások elhelyezhetők legyenek. A jelenlegi KR/F különleges idegenforgalmi-rekreációs építési övezet helyett KR/B különleges felsőoktatási építési övezet kerül kijelölésre. Törölni kell a 062/10 helyrajzi számú ingatlan délnyugat részén jelölt EV védőerdő sávot és a közlekedési területet. A védőerdő pótlása az ingatlanon belül megoldható. A közlekedési rendszert felül kell vizsgálni. Új út nyomvonal jelölendő ki az állami tulajdonú utak felhasználásával, azok előírt szélességben való kialakításával. A módosítás beépítésre szánt terület kijelöléssel is jár.

(6) Szél utca – Kismartoni utca sarkán lévő, 4030/6 helyrajzi számú ingatlanon a megengedett beépítés mértékét 25 %-ról 30 %-ra kell emelni. Megvizsgálandó az emelés lehetősége a tömb egész területére vonatkozóan.

(7) A Diófa utca – Kossuth L. utca sarkán lévő 3973 helyrajzi számú ingatlant érintő, a közterület szélesítését jelölő szabályozási vonalat törölni kell.

(8) Megvizsgálandó a Huszár Gál utca 4795/12 helyrajzi számú ingatlanán jelölt ZP1 zöldpark terület törlésének lehetősége, helyette a LKE kertvárosias lakó építési övezet jelölése.

(10) A Gyöngyös utca – Gerle utca sarkán lévő 1076/24 helyrajzi számú ingatlanon a beépíthető terület 30 %-ról 25 %-ra csökken, a megengedett épületmagasság 4,50 m-ről 6,50 m-re növekszik.

(12) Megvizsgálandó a Vasutas utca elméleti folytatásában a vasút területe mellett fekvő 2824/51, 2767-2776 helyrajzi számú ingatlanokon szabályozási vonallal jelölt közlekedési terület törlésének lehetősége.

(13) A Kossuth L. utca Liszt Ferenc és Bauer Rudolf utca közötti szakaszán lévő ingatlanokon megvizsgálandó a beépítési mód megváltoztatásának lehetősége szabadon állóról oldalhatáron állóra.

(14) A Zrínyi utca - Szarvas utca - Liszt Ferenc utca által határolt tömbben lévő ingatlanokon megvizsgálandó a beépítési mód megváltoztatásának lehetősége szabadon állóról oldalhatáron állóra.

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

Szabó Miklós s.k.
polgármester

Fehérné dr. Bodó Mariann s.k.
címzetes főjegyző

Kivonat hitelélül:




dr. Kiss Mónica Edina
jegyzőkönyvvezető

3. sz. melléklet: Főépítési feljegyzés a módosításokról és a megalapozó vizsgálatok és alátámasztó anyagok kiegészítéséről

1

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:

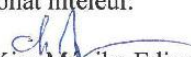
- (1) A Főépítési feljegyzést a Képviselő-testület elfogadja, az a határozat 1. mellékletét képezi.
- (2) Az egyes módosításokhoz megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítése szükséges a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési 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

Fehérné dr. Bodó Mariann s.k.
címzetes főjegyző

Kivonat hitelülül:


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 településtervezési terv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervezési terv 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. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása a megbízott településtervezővel közösen történik a támogatott módosításokra vonatkozóan.

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 megtekinthető 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 településtervezési terv, 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 MILÚP 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 kiegészítendők.

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 majossal, 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 víztorny 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 került 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.

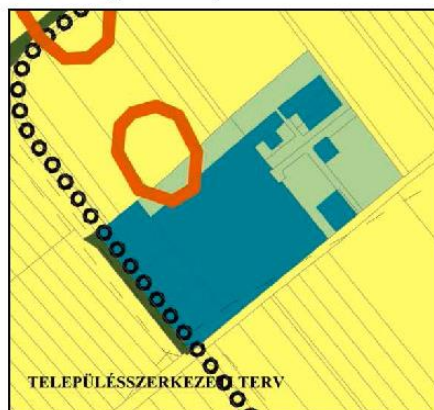
A megoldás a funkciónak megfelelően KR/B különleges felsőoktatási építési övezetbe való átsorolás. Ebbe jelenleg az egyetem beépített területei tartoznak. A Helyi Építési Szabályzat 37.§-a szerint az építési övezetben az oktatási épületek mellett a személyzet és a használók számára lakások is építhetők. 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 terület-felhasználásba sorolt, azaz megszüntetése nem jár beépítésre szánt terület kijelölésével. A ZP zöldpark övezetek területe a tervezett utakat is magában foglalja, azok nyomvonala 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 kialakítottak, 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 oromfalakat 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 építésznek

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 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.



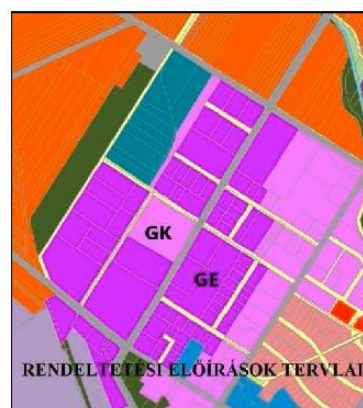
5. MowinPark területének átsorolása GK építési övezetbe

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.

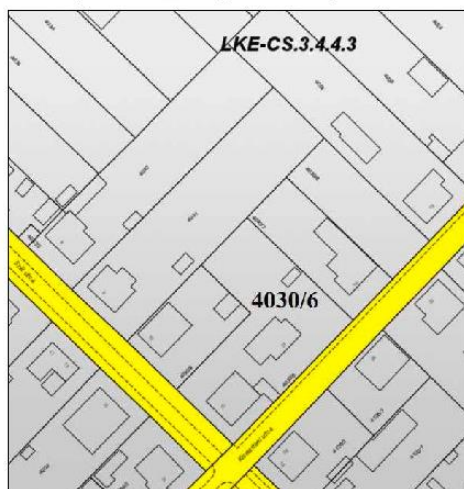
A GK és a GE építési övezet előírásai alapvetően azonosak, de a GE építési övezetben jelentős zavaró hatású ipari tevékenység is engedélyezhető. Ez eddig nem történt meg, de a lehetőségét sem kellene fenntartani. A GK építési övezet előnye továbbá, hogy a minimális zöldfelület 20 %, szemben a GE építési 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.

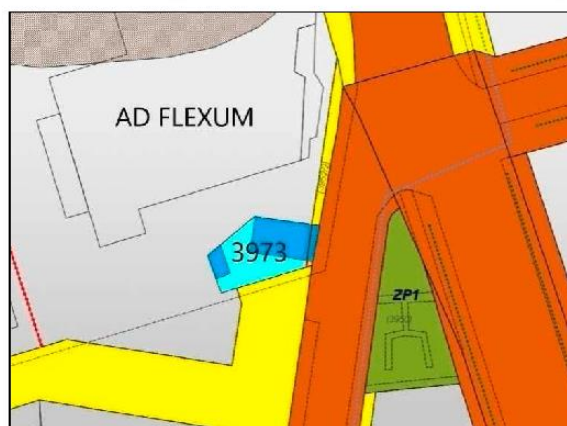


7. Diófa u.1. szabályozási vonal törlése

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 építései 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 ingatlant (épületet) közterület szélesítést célzó szabályozási vonal érinti, mely nem teszi 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 parkológénnyel 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 útépitési tervek azóta elkészültek és nem érintik az zöldparkot.

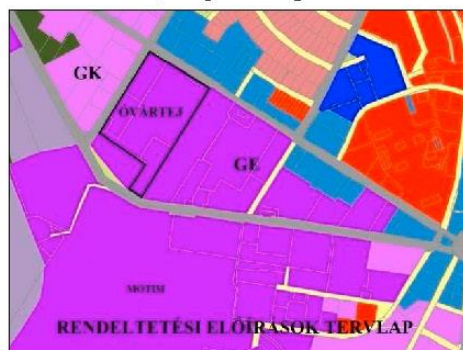
Az időközbeni jogszabályváltozások viszont gyakorlatilag lehetetlenné tették a zöldfelület megszüntetését. A megszűnő zöldfelület területének 1,25-szörösét kellene más önkormányzati területen pótolni. A zöldpark helyett LKE kertvárosias lakó építési övezet kellene kijelölni, ami beépítésre szánt terület 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 – Súlyom 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 értelemszerűen 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.

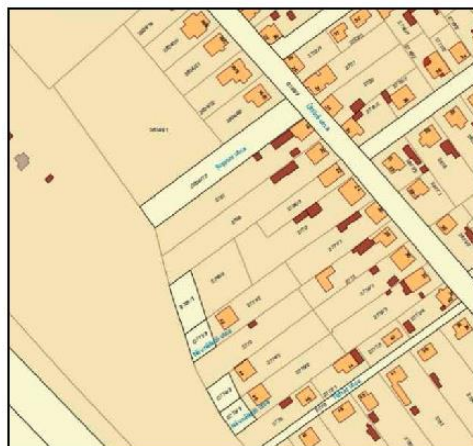


A kötelező építési vonalat is törölni kell. Ez felesleges, az előkert építési vonalat a meglévő épületek határozzák meg, ez azzal azonos.

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 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 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 ingatlantulajdonosa 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 mellképzületektől), 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.

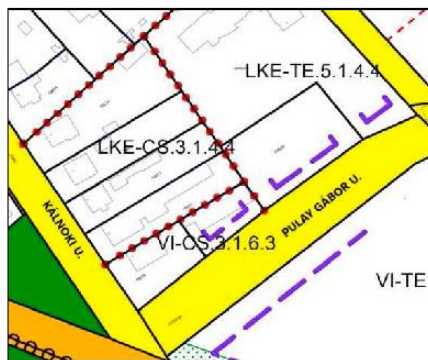
Javasoljuk a tömb felülvizsgálatát az új helyi építés szabályzat készítése során felülvizsgálni, amennyiben azt a tömb valamennyi ingatlan tulajdonosa kezdeményezi.

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.

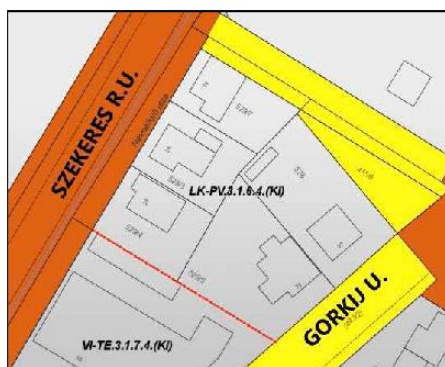
A terület más célú hasznosítása jelenleg nem tervezett, de bármilyen kiegészítő kiszolgáló épület, vagy pl. parkoló lemez építését a jelenlegi besorolás nem tesz lehetővé. Javasolt az ingatlant a szomszédos területekkel azonosan VI intézményi vegyes építési övezetbe átsorolni. (Maga a kórház, illetve 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 telepszerű, 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 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 polgár-városi helyett célszerű a CS családirházas 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 előtéssel érintettek. A nagyvízi meder lehatárolásnak több fokozata van – elsődleges, másodlagos, átmeneti sáv, áramlási holttér -, valamennyihez külön vízügyi előírások tartoznak. Alapvetően abban egyeznek meg, hogy új épület építése nem megengedett.

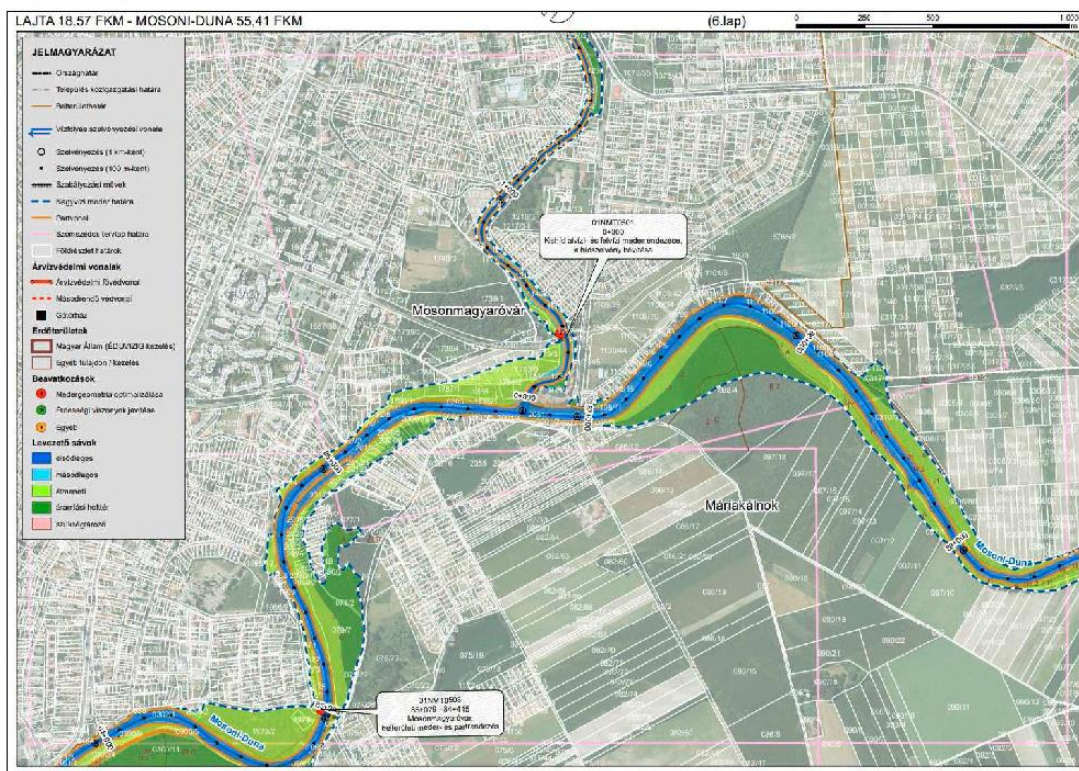
A nagyvízi meder lehatárolást a településrendezési tervekben fel kell tüntetni. Ezt már korábban is

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 ugyanígy 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 elöntési 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 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.

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

**A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján
a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmának meghatározása**

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
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	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
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	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elkészítendő.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
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.
2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
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	Elkészítendő.

térképi lehatárolása	
----------------------	--

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti, vagy nem befolyásolja 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, közlekedési javaslat	Elkészítendő.
3.6.	Védelmi és korlátozóelemek (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	Elkészítendő, mivel új beépítésre szánt terület kijelölése történik
3.10.	Környezeti értékelés	Az államigazgatási szervek véleménye alapján.

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.


Kitley Tibor
városi főépítész

4 sz. melléklet: Képviselő-testületi határozat a beépítésre szánt területek kijelöléséről

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

Fehérmé dr. Bodó Mariann s.k.
címetes főjegyző

Kivonat hitelcélül:


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 építéstügyi előírásokat meghatározni.	Ennek megfelelően történik.
Ha a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési vagy a területrendezési szabályozás az azonos szintű jogszabályban megállapított építéstügyi 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 találhatók, 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 előirányzó 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 visszaszorult 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 mezőgazdasági üzemi 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 feltárási 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 megfelelőséget 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.

5 sz. melléklet: Képviselő-testületi határozat a környezeti értékelés szükségességéről

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
9/2025. Kt.

K i v o n a t

A Képviselő-testület 2025. október 16-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

**Tárgy: Településrendezési tervek módosítása 2025/1
Környezeti értékelés szükségességének eldöntése**

207/2025. (X.16.) Kt. határozat

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a város településrendezési tervének 2025/1 számú módosításával összefüggésben, a környezeti értékelés szükségességéről szóló eljárással kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

- (1) Megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésére szükség van az érintett módosításokra vonatkozóan, az előírt tartalommal és részletezettséggel.
- (2) A környezeti értékelés szükségességének egyeztetési szakaszát lezárja, gondoskodik a beérkezett véleményekkel és a környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről.
- (3) Az államigazgatási szervek nyilatkozatai a határozat 1. mellékletét képezik.

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

Szabó Miklós s.k.
polgármester

Fehérné dr. Bodó Mariann s.k.
címzetes főjegyző

Kivonat hitelül:




dr. Kiss Mónica Edina
jegyzőkönyvvezető

39086
2025. Szeptember 30. 15:46

Aláíró: GYMSVKH Szabó Ádám állami főépítész (2025.09.30. 15:43:24)

Mosonmagyaróvári Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám: FŐÉP/162-19/2025		ÉRKEZETT
Érkezés:	2025 OKT 01.	Melléklet: 2025 OKT 01.
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		K.T.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

Szabó Miklós úr részére
polgármester

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata

Iktatószám: GY/15/01137-4/2025.

Ügyintéző: Farkas Cintia

Telefonszám: titkárság +96/795-678

Hivatkozási szám: FŐÉP/162-6/2025

Hivatali kapun

Tárgy: Mosonmagyaróvár településrendezési terv módosítása (2025-1) – **környezeti értékelés szükségességének előzetes egyeztetése**

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájához (a továbbiakban: Állami Főépítési Iroda) hivatali kapu útján, 2025. szeptember 16-án érkezett Mosonmagyaróvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) „Mosonmagyaróvár településrendezési terv módosítása (2025-1) - véleménykérs környezet értékelés elkészítésének szükségességéről” elnevezésű dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új. R.) 60. §. (3) bekezdésében meghatározottak, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint **az Állami Főépítési Iroda**

a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.

Az SKVr. 1. §. (3) bekezdés a) pontja szerint a környezeti hatás jelentőségét az Állami Főépítési Iroda eseti meghatározás alapján döntötte el, az SKVr. 2. mellékletében foglaltak szerinti mérlegelés alapján. A dokumentáció vizsgálata során az Állami Főépítési Iroda megállapította, hogy **a módosítások során a várható környezeti hatások**

- a módosítással érintett területek nagyságrendje és területi kiterjedésük alapján megállapítható (2. melléklet 2. e) pont), hogy a település rendezési tervének több pontban történő módosítása jelentős környezeti hatással bír.

Állami Főépítési Iroda
9021 Győr, Árpád út 32. - 9002 Győr Pf.: 415 - Telefon: +36 (96) 795-678
E-mail: foepitesz@gyor.gov.hu - KRID:642168978 - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

- feltételezhetően a 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő (2. melléklet 2. g) pont):
 - 3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel);
 - 3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:
 - 3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,
 - 3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,
 - 3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására,
 - 3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak,
 - 3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására,
 - 3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;

Az új R. 60. § (3) bekezdése alapján ha rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

Az új R. 2. melléklet 2. pontja alapján az Állami Főépítészeti Iroda az alábbi pontok (félkövér szövegrész) vizsgálatát tartja feltétlenül szükségesnek:

- 2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó **alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását** és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen **nehézséget**.
- 2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.
- 2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.
- 2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:
 - a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és **helyi**), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot
 - b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:
 - ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, **az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat;** környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján **szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként,** melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alálámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárássra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletettséggel.

2.5. A településtervezési terv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervezési intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

A fentiek alapján az Állami Főépítészeti Iroda véleménye az, hogy szükség van a környezeti értékelés elkészítésére, és az Önkormányzat által megadott paraméterek alapján ezt a vonatkozó jogszabály szerint, **kiemelten az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra gyakorolt hatásokra, illetve annak védelmére vonatkozóan kell elvégezni.**

Az Állami Főépítészeti Iroda az alábbiakra hívja fel az Önkormányzat figyelmét:

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 3.§ (1) bekezdés alapján:

Az épített környezet védelme és alakítása során érvényesíteni kell

- a) a polgári jó ízlés és az építészeti minőség elvét,
- b) a szükséges minimum elvét,
- c) a hagyományokon és a mai tudáson alapuló helybe illesztés elvét,
- d) a természeti rendszerek megőrzésének elvét,
- e) a barnamezős területek elsődlegességének elvét,
- f) az építészeti örökség megőrzésének és méltó hasznosításának elvét,
- g) az emberi életminőség és az egyetemes tervezés elvét,
- h) a hazai ellátásbiztonság elvét,

- i) a digitalizáció elvét,
- j) a szabályozó felelősségének elvét.

Az Állami Főépítési Iroda felhívja az Önkormányzat figyelmét az alábbiakra:

A 2025. január 1-jén hatályba lépett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**).

A **TÉKA** 135. § (4) bekezdése alapján e **rendelet hatálybalépése napját követően induló településterv készítésénél**, valamint annak az elfogadását követő módosításánál az I–V. Fejezetet, valamint az 1–6. mellékletet kell alkalmazni.

Továbbá a **TÉKA** 135. § (5) bekezdése alapján az e rendelkezés hatálybalépésekor **folyamatban lévő településterv készítése és módosítása, illetve a településrendezési eszköz módosítása során** a képviselő-testület külön döntésével az (1)–(3) bekezdésben foglaltaktól eltérően rendelkezhet arról, hogy a településtervét az I–V. Fejezetben, valamint az 1–6. mellékletben foglaltaknak megfelelően készíti el vagy módosítja, illetve a településrendezési eszközt ennek megfelelően módosítja. Ilyen esetben valamennyi módosítással érintett rendelkezést e rendeletben foglaltaknak megfelelően kell módosítani.

A Méptv. 88. § (5) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. **A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet**, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

A Méptv. 229. §-a [Barnamezős területi és településtervezési átmeneti rendelkezések] az alábbiakról rendelkezik:

(1) A 9. § (1) bekezdése szerinti **barnamezős területek** nyilvántartását a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszternek 2026. január 1-jéig kell digitálisan felállítania. A nyilvántartás felállításáig a települési önkormányzat a barnamezős területtel kapcsolatos 8. § (3) bekezdése szerinti igazolását az országos barnamezős katasztertől függetlenül, a 16. § 4. pontja szerinti barnamezős terület fogalom alapján állítja ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás felállítása és vezetése, valamint a barnamezős területek lehatárolása érdekében a települési önkormányzatok, az állami főépítések és az ingatlantulajdonosok díjmentesen kötelesek a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter részére – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani önkormányzat esetén a közigazgatási területük, állami főépítész esetén az illetékességi területük, ingatlantulajdonosok esetén a tulajdonukban álló ingatlan környezeti állapotáról szóló, személyes adatot nem tartalmazó adatokat. A barnamezős területek lehatárolása és későbbi hasznosíthatósága érdekében az érintett hatóságok kötelesek – a megkeresésétől számított 30 napon belül – rendelkezésre bocsátani a barnamezős terület fogalmának megfelelő ingatlanokat érintő hatósági döntések személyes adatot nem tartalmazó adatait.

(3) **Azon településeknek**, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi

követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, **az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.** Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.

(4) A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5) A 2021. július 1-jét megelőzően elfogadott integrált településfejlesztési stratégia és településfejlesztési koncepció, ha megfelel az új R. szerinti településfejlesztési terv tartalmi követelményeinek, 2027. június 30-ig településfejlesztési tervként felhasználható. Ha a település nem készítette 2021. július 1-jét megelőzően integrált településfejlesztési stratégiát vagy az nem felel meg az új R. követelményeinek, az új R.-nek való átmeneti megfelelés érdekében a szükséges kiegészítések elkészítésével településfejlesztési tervnek tekintendő integrált településfejlesztési stratégiát készíthet, amely 2027. június 30-ig hatályos.

(6) **Az e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.** A helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményeket a megyei jogú városban, a fővárosban és a fővárosi kerületekben külön helyi védelmi rendelet is tartalmazhatja. Helyi emlékké nyilvánításra csak abban az esetben kerülhet sor, ha a képviselőtestületi döntéshozatal során a képviselőtestület elé terjesztették a helyi emlékre vonatkozóan a védelem szükségességét alátámasztó szakértői dokumentációt is.

(7) A 76. § (10)–(13) bekezdésében foglaltakat e rendelkezés hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítéseknél és módosításoknál, valamint a folyamatban lévő hatósági eljárásokban is alkalmazni kell.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Szabó Ádám
állami főépítész

PR/388.18
2025. SZEPT. 26. 13:46



Aláírta: GYMSVKH dr. Kiss Viktória - 2025.09.26. 13:12:49

ERKEZETT

GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2025. SZEPT. 29.

Kitley Tibor Úr részére
városi főépítész

Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata

Mosonmagyaróvári Polgármesteri Hivatal Központi Iktató		
Iktatószám: FŐÉP/162-13/2025		
Érkezés:	2025. SZEPT. 29.	Melléklet:
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		IKT.

Iktatószám: GY/41/02440-2/2025
Ügyintéző: Mäh Zoltán
Telefonszám: +36 (96) 896-152
Hivatkozási szám: FŐÉP/162-6/2025

Hivatali kapu útján

Tárgy: Mosonmagyaróvár településrendezési tervének 2025/1 munkaszámú módosítása kapcsán tájékoztatás környezeti értékelés szükségességéről

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Városi Főépítész Úr!

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Kormányhivatal) 2025. szeptember 16-án megérkezett FŐÉP/162-6/2025 iktatószámú megkeresésük Győr Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek Mosonmagyaróvár 2025/1 munkaszámú módosítása kapcsán környezeti értékelés készítésének szükségességéről.

A tervezett módosítási pontokkal kapcsolatos megállapításait a Kormányhivatal az alábbiak szerint ismerteti:

Az **1. számú módosítás** célja, hogy a MILÜP ipari parkban, a Mosonmagyaróvár 063/9-12 és 072/3 hrsz.-ú, szántóként hasznosított, de kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület besorolását ingatlanként érintően minél nagyobb egybefüggő területet lehessen kialakítani. Ennek érdekében a tervezett feltáró gyűjtőút nyomvonalának kiegyenesítése, a 86. számú főúttal közel párhuzamosan tervezett út törlése, helyette új nyomvonal jelölése szükséges. A módosítás eredményeként csökkentésre kerülne az érintett ingatlanokon az előkert mérete, mert a jelenleg előírt 20-25 méter indokolatlan.

A módosítás beépítésre szánt terület kijelöléssel, a vasúttal párhuzamos védőerdő (EV) terület csökkentésével is jár, ezért a Mosonmagyaróvár 072/3 hrsz.-ú, 4.800 m²-es ingatlanon erdőterület kijelölésére kerül sor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 7. § (2) bekezdésének megfelelően.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózathoz, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, valamint nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét, és nem található rajta egyedi tájérték.

Az erdőtelepítési tevékenység szerepel a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khvr.) 3. számú mellékletében. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály
9022 Győr, Czuczor Gergely u. 18-24. - Telefon: +36 (96) 896-151
E-mail: természetvedelem@gyor.gov.hu, -KRID: 543186751, - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

1. § (2) bekezdés ba) pontja értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező olyan tevékenységekre vonatkozóak, amelyek szerepelnek a Khvr. mellékleteiben, függetlenül az ott megadott küszöbértéktől és területi megkötéstől.

A fentiekre tekintettel a módosítási pont kapcsán **a Kormányhivatal szükségesnek tartja környezeti értékelés elkészítését**, amelyben ismertetni kell, hogy a tervezett erdőtelepítés megvalósítása milyen fafaj(ok) alkalmazásával tervezett.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a jövőbeni erdőtelepítés során idegenhonos inváziós fajok (pl. fehér akác, zöld juhar) alkalmazása tilos, előnyben kell részesíteni az őshonos fajok egyedeit, javasolt elegyes állomány kialakítása, továbbá figyelemmel kell lenni a helyi adottságokra is.

Őshonosnak tekinthető minden, az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet 2. mellékletében felsorolt fafaj.

A 2. számú módosítás célja a Duna-lakópark területén a zárt sorú kertvárosias lakóterület (Lke) övezeti besorolású ingatlanokon a maximális épületmagasság jelenleg hatályos 4,5 méterről 6,5 méterre növelése, valamint a szabadon álló beépítési előírással érintett telkek esetében az oldalkert minimális méretének 3-ról 3,25 méterre növelése. Az övezeti paraméterek egyéb tekintetben nem változnának.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, valamint nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét, és nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztet, ezért a módosítás kapcsán **a Kormányhivatal álláspontja szerint nem szükséges környezeti értékelés elkészítése.**

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a módosítás területétől keletre a Településszerkezeti terven az NA (Natura 2000 területének határa) vonal, valamint a Szabályozási terv Fv (tájvédelmi körzet fokozottan védett terület határa) vonala a vélhetően javításra szorul. A Kormányhivatal számára rendelkezésre álló információk (OKIR interaktív térkép, természetvedelem.hu) alapján ugyanis a Mosonmagyaróvár 0328/5, 0328/6, 0328/7 hrsz.-ú ingatlanok részei, a Mosonmagyaróvár 0328/10-15 hrsz.-ú ingatlanok viszont nem részei a Natura 2000 hálózatnak, valamint országos jelentőségű védett természeti területnek. A Mosonmagyaróvár 0328/5, 0328/6, 0328/7 hrsz.-ú ingatlanok, csakúgy mint az érintett Legelő-erdő többi része (a Mosonmagyaróvár 0346/2 hrsz. kivételével) védett, de nem fokozottan védett területnek minősülnek.

A Szigetközi-Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 143/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 1. és 2. mellékletei, valamint természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 2023. július 1-jétől hatályos módosítása alapján egy adott földrészletnek a Natura 2000 területbe tartozását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló jogszabály által meghatározott területek térképszelvényei – és szükség szerint a térképszelvényeknek a kormányzati honlap elektronikus tájékoztatásra szolgáló oldalán közzétett digitális térinformatikai határvonala – alapján kell megállapítani. A Natura 2000 területek digitális térinformatikai határvonala (ESRI shape) az alábbi elérhetőségen tölthető le: [Files – ownCloud](#).

A 3. számú módosítás célja a jelenleg kisvárosias lakóterület (Lk) besorolású Mosonmagyaróvár 9474 hrsz.-ú ingatlan átsorolása településközponti vegyes (Vt) övezetbe annak érdekében, hogy ott 800 m²-t meghaladó alapterületű élelmiszer áruház épülhessen.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, valamint nem érinti a

tájékvédelmi terület övezetét, és nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztet, ezért a módosítás kapcsán **a Kormányhivatal álláspontja szerint nem szükséges környezeti értékelés elkészítése.**

A **4. számú módosítás** célja a Mosonmagyaróvár északnyugati részén található MowinPark nevű ipari park területén található egyéb ipari gazdasági terület (Ge) besorolású ingatlanok átsorolása gazdasági, szolgáltató gazdasági területbe (Gk). A Ge építési övezetben jelentős zavaró hatású ipari tevékenység is engedélyezhető, ez azonban eddig nem történt meg. A módosítás eredményeként a minimális zöldfelület aránya 25-ről 20%-ra csökkenne, egyéb tekintetben a beépítési paraméterek a két övezet esetében azonosak.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, valamint nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét, és nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztet, ezért a módosítás kapcsán **a Kormányhivatal álláspontja szerint nem szükséges környezeti értékelés elkészítése.** A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a zöldfelület magasabb arányát minden építési övezet esetében támogathatónak tartja.

Az **5. számú módosítás** célja az Óvártej Zrt. Mosonmagyaróvár 5081/4 hrsz.-ú, kb. 45.000 m² területű telephelyének átsorolása a jelenleg hatályos egyéb ipari gazdasági területből (Ge) gazdasági, szolgáltató gazdasági területbe (Gk). A módosítás eredményeként a minimális zöldfelület aránya 25-ről 20%-ra csökkenne, ezáltal továbbá 2.250 m² terület lenne alkalmas beépítésre, belső úthálózat, illetve parkolók kialakítására.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, valamint nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét, és nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztet, ezért a módosítás kapcsán **a Kormányhivatal álláspontja szerint nem szükséges környezeti értékelés elkészítése.** A Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy a zöldfelület magasabb arányát minden építési övezet esetében támogathatónak tartja.

A **6. számú módosítás** célja a Mosonmagyaróvár 748/26 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal és a kötelező építési vonal törlése az ingatlan hasznosítása érdekében, valamint az ingatlant magába foglaló rendezési tömbben tömbben egységesen az oldalhatáros beépítés kijelölése.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, valamint nem érinti a tájképvédelmi terület övezetét, és nem található rajta egyedi tájérték, továbbá a módosítás védett természeti értéket nem veszélyeztet, ezért a módosítás kapcsán **a Kormányhivatal álláspontja szerint nem szükséges környezeti értékelés elkészítése.**

A **7. számú módosítás** célja a Mosonmagyaróvár 1067/6 és 1067/7 hrsz.-ú ingatlanok esetében a megengedett maximális épületmagasság jelenlegi 4,5 méterről 6,5 méterre növelése, igazodva ezzel a környező ingatlanokra vonatkozó előírásokhoz. A módosítás továbbá a Mosonmagyaróvár 1067/7 hrsz.-ú ingatlanon jelölt irányadó építési vonalat törölné, mivel a fenti két telek összevonása tervezett.

A módosítás területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezeteit, valamint nem érinti a

A Kormányhivatal fenti állásfoglalását a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 18. § d) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 5. pontja alapján adta meg, figyelemmel az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet rendelkezéseire.

Győr, elektronikus időbélyegző szerint

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából

Tisztelettel,

Dr. Kiss Viktória
osztályvezető

6. sz. melléklet: Mosonmagyaróvár településrendezési tervek 2025. évi módosítására érkezett vélemények táblázatos összefoglalása.

Az aláfestéssel megjelölt szervezetek adtak véleményt.

sorsz.	szervezet megnevezése	a vélemény összefoglalása	a városi főépítési és tervezői válasz
A	ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEZETEK, SZOLGÁLTATÓK		
1.	Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész		
2.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály		
3.	Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály		
4.	Budapest Főváros Kormányhivatal Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály		
5.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály		
6.	Vas Vármegye Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály		
7.	Fertő-Hanság Nemzeti Park		
8.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály		
9.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály		
10.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály		
11.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály		
12.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi		

	Igazgatóság Igazgatóhelyettesi szervezet Vízügyi Hatóság		
13.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési Mérésügyi és Fogyasztásvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály		
14.	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala		
15.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Önkormányzati Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály		
16.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály		
17.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Határrendészeti Osztály		
18.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóság Bányászati és Gázipari Főosztály, Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály		
19.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály		
20.	Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Győr		
21.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Győr-Moson-Sopron Vármegyei Igazgatóság.		
Ö	ÖNKORMÁNYZATOK		
1.	Bezenye Község Önkormányzata		
2.	Halászi Község Önkormányzata		
3.	Feketeerdő Község Önkormányzata		
4.	Károlyháza Község Önkormányzata		
5.	Kimle Község Önkormányzata		
6.	Máriakálnok Község Önkormányzata		
7.	Mosonszolnok Község Önkormányzata		
8.	Level Község Önkormányzata		

9.	Újrónafő Község Önkormányzata		
10.	Mosonudvar Község Önkormányzata		
P	PARTNEREK		
1.	Mosonmagyaróvári Környezetvédő Egyesület		
2.	Mosonmagyaróvári Városvédő Egyesület		
3.	Mosonmagyaróvári Civil Szövetség		
4.	Mosoni Polgári Kőr		

7. sz. melléklet: Mosonmagyaróvár településrendezési tervek 2025. évi módosítására érkezett előzetes államigazgatási vélemények részletezése