

K i v o n a t

A Képviselő-testület 2024. április 18-án megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Településrendezés

A településrendezési tervek módosítására érkezett kérelmek véleményezése

66/2024. (IV.18.) Kt. határozat

I. Mosonmagyaróvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete a város településrendezési tervének módosítására érkezett kérelmek tárgyával kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

- (1) A Cserhádi utca – Lucsony utca menti 1234, 1236 és 1237 helyrajzi számú ingatlanokat érintően megvizsgálandó a VT településközponti vegyes építési övezet kijelölése, egységes, magasabb beépítési paramétereket tartalmazó szabályozás lehetősége annak érdekében, hogy ott az összevonást követően kollégium épület elhelyezhető legyen. Az előírt számú gépjármű elhelyezést telken belül, vagy az ingatlanok 500 m-es környezetén belül kell megoldani. Megoldást kell keresni a tervezési területtel határos zárvány ingatlanok megközelítésére is. Az érintett tömbben törölni kell a „nem beépíthető terület” jelölést.
- (2) A gyógyhelyé (Flexum termálfürdő) nyilvánítási eljárásban lehatárolandó területet a településrendezési tervekben fel kell tüntetni.
- (3) A Partos u. 4. (helyrajzi szám: 1980/2) szám alatti ingatlanra vonatkozóan a területhasználati mód lakó célúra módosítható. Megvizsgálandó a beépítési mód változtatása, a beépítési paraméterek növelésének lehetősége.
- (4) Az Ostermayer utca - Zsák utca közötti, 3418, 3420/1 és 3421/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintő szabályozási vonallal kijelölt, de ki nem alakított közlekedési területet törölni kell. A felszabaduló terület a határos ingatlanok építési övezet besorolását kapja.
- (5) Az Ady Endre utca – Bástyá utca közötti 292 helyrajzi számú közlekedési területet törölni kell. A gyalogút területe a határos ingatlanok építési övezeti besorolását kapja, a 291 helyrajzi számú határos telekkel összevonandó.
- (6) A Szent István király u. 21. szám (hrsz: 3903) alatti ingatlant érintően megvizsgálandó a beépítési mód módosítása annak érdekében, hogy az ingatlanon álló épület bővítése a kialakult állapotnak megfelelően történhessen.
- (7) A Zichy Mihály utca menti 423-430 helyrajzi számú ingatlanokat érintően megvizsgálandó az építési övezeti besorolás és a beépítési mód módosítása a kialakult állapotnak megfelelően, a beépítési paraméterek megtartása mellett. A felesleges építési vonalakat törölni kell.
- (8) A 2123/2 helyrajzi számú ingatlanon (Nárcisz utca) tervezett telekhatár és építési hely jelölést kell alkalmazni annak érdekében, hogy a telekhatár rendezés elvégezhető legyen.

- (9) A Lengyári út menti 4775 helyrajzi számú ingatlant érintő, ki nem alakított közlekedési területet törölni kell. Felül kell vizsgálni az ingatlanra vonatkozó beépítési paramétereket. A szomszédos telken álló kápolnára való rálátást építési hely jelölésével kell biztosítani.
- (10) Megvizsgálandó a Nap utca – Horgász utca közötti kertvárosi lakó építési övezetbe sorolt tömbben a beépíthető terület növelésének lehetősége 25 %-ról 30 %-ra.
- (11) A 4664/8 helyrajzi számú ingatlanon (Báger tó) jelölt VI építési övezet határát módosítani kell oly módon, hogy a fedett jégpályához önálló építési telek legyen kialakítható.
- (12) A szabályozási tervben a nagyvízi meder lehatárolást szerepeltetni kell az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján.
- (13) A helyi építési szabályzat 32.§ (2) bekezdés b) pontjának előírását összhangba kell hozni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 17.§ (3) bekezdésében foglalt előírással, a VI intézményi vegyes építési övezetben lakások elhelyezési lehetőségét illetően.

Magasabb szintű jogszabályi előírások miatt az utcai kerítések és a síremlékek magasságára vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzatban kell szerepeltetni.

II. 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.§-ának előírásai szerint kell lefolytatni.
- (5) A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (1) bekezdése szerinti lehetőség alapján úgy dönt, hogy az egyeztetési eljárást az E-TÉR rendszeren kívül folytatja le biztonságos kézbesítési szolgáltatás használatával.

Felelős: Dr. Árvay István polgármester

Határidő: 2024. szeptember 30.

k.m.f.

Kivonat hitelesül:

Vargáné Rigó Hedvig
jegyzőkönyvvezető



1. melléklet a 66/2024.(IV.18.) 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 Étv.-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 -

a) a **település önkormányzati főépítésze** vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

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 feltételek teljesülését.

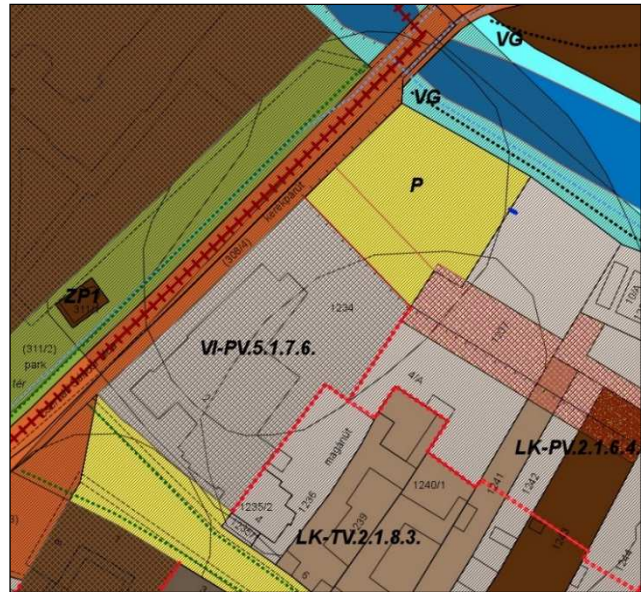
Figyelemmel a Korm. rendelet 2023. július 1-jétől hatályos 78/D. § (4) bekezdésére, vizsgálandó, hogy ettől el lehet-e tekinteni, mivel közutak megszüntetése miatt keletkeznének beépítésre szánt területek. Ezt az egyes módosítási pontoknál részletezem.

Tervezett módosítások ismertetése

1., Cserháti utca mentén kollégium építésére alkalmas építési övezet kijelölése

A Széchenyi István Egyetem kérelme a Cserháti utca – Lucsony utca menti 1234, 1236 és 1237 helyrajzi számú ingatlanokat érinti. Ez a Biotechnológiai Központ területe (az épület és a mögöttes parkoló), továbbá két üres ingatlan a Lucsony utca felől megközelíthetően.

A három ingatlan összevonásával egy közel 9.000 m²-es terület alakulna ki, ahol is új, kb. 250 fős kollégium épületet építenének. A három ingatlan eltérő építési övezetbe sorolt. A fejlesztéshez egy egységes építési övezet kijelölése szükséges, meg kell emelni a jelenlegi beépítési paramétereket is.



A kérelemben már az egyeztetett VT-PV 5.1.7.7 övezeti kód kijelölése szerepel, emellett kérik a zöldfelület 10 %-ban való maximalizálását. A kód szerint: településközponti vegyes építési övezet, szabadonálló beépítés, kialakult telekméret, 50 % beépíthető terület, 10,5 m épületmagasság.

Ezen túlmenően szükséges a 1237 helyrajzi számú ingatlanon a nem beépíthető terület (piros rácsozás) törlése. Ez korábban azért került a szabályozási tervbe, hogy egy, a tömbbelső feltárásáról szolgáló magánút kialakítható legyen. Erre azóta sem volt igény az érintett telektulajdonosok részéről. A minimum 10 % zöldfelület kialakítás a VT településközponti vegyes építési övezetben előírás.

A parkoló területét – mely beépítésre nem szánt közlekedési övezetbe sorolt – beépítésre szánt területbe kell sorolni. A parkolás lényegi kérdés, ugyanis a Biotechnológiai Központhoz 40 db gépjármű elhelyezése előírt, a jelenlegi parkoló megszűnik. A kollégiumhoz még legalább ugyanennyi új parkolót kell kialakítani. Az Egyetem részéről jelezték, hogy a kieső parkolókat az egyetem területén (Vár) fogják kialakítani. Erre mind az OTÉK, mind a Helyi Építési Szabályzat lehetőséget ad az érintett ingatlan 500 m-es környezetén belül. Az egységes VT településközponti vegyes építési övezet kijelölésének, a telkek összevonásának elviekben nincs akadálya. A kérelmezett paraméterek alapján megvalósuló épület arányaiban illeszkedik a kialakult környezethez. A közterület kapcsolat biztosított.

Javasolt figyelemmel lenni a Mosonmagyaróvári Járási Hivatal Foglalkoztatási Osztály Lucsony utcai telkének (1235/2) rendezésére. Az épület megközelítése jelenleg csak az egyetem tulajdonában lévő ingatlanról lehetséges.

Alapvető kérdés a beépítésre szánt terület kijelölése. Az 1.900 m² területű közúti parkoló beépítésre nem szánt közlekedési terület, e helyett kellene beépítésre szánt területet, VT településközponti vegyes építési övezetet kijelölni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény az alábbiak szerint rendelkezik:

7.§ (3) e) a település **beépítésre szánt területe** csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül **nincs megfelelő terület**, és ezt a települési **önkormányzat képviselő-testülete** - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - **külön döntéssel igazolja**.

A város területén több VI illetve VT építési övezetbe sorolt, még kihasználatlan terület van. A Halászi út mentén VI, a Duna lakópark III. ütem területén VT építési övezet került korábban kijelölésre, melyek még teljesen üresek. Ezek összes területe több hektár. Moson belvárosában, az Iskola utca menti tömb is VT építési övezetbe sorolt, ez is 0,9 hektáros üres terület.

A megoldást végül is a miniszteri szinten egyeztetett, a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben* foglalt lehetőség adta, mely előírt feltételek fennállása esetén, kivételes esetben teszi lehetővé a beépítésre szánt terület kijelölését. (Erről külön határozat meghozatala szükséges.)

A törvény a beépítésre szánt terület kijelöléséről az alábbiak szerint rendelkezik:

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

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben **nem kell mérlegelni**, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – **tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt**.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – **kell kijelölni**. Ha a **zöldterület vagy védelmi célú erdőterület** kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a **település arra alkalmas más területén kell kijelölni**.

A mérlegelési szempontok közül az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti előírás teljesül. A (2) bekezdés szerint a c) pont szerinti előírást nem kell mérlegelni, ha a tervezett rendeltetés (kollégium beruházás) megvalósítása aránytalanul nagy terhet jelentene más, már kijelölt területeken. Kijelölt, de még üres VT településközponti építési övezetek alapvetően a folyamatban lévő lakópark fejlesztések területén vannak. Ezek gyakorlatilag még szántóföldek, többletterhet az ingatlanok megvásárlása, a közművesítés, útépités költsége jelenthet. A költségek mellett mindenképp vizsgálendő lehet a helyhez kötött használat. Az egyetemi kollégiumnak a lehető legjobb helye közvetlenül az oktatási épületek mellett van, nem külvárosi lakóparkok területén. Ez nem generál például gépjármű forgalmat sem.

A (3) bekezdés szerint kötelezően kijelölendő zöldterület vagy védőerdő terület az adott ingatlanon belül nem alakítható ki, ezt a közigazgatási területen belül máshol kell kijelölni. Erre van lehetőség. Fenti jogszabályi előírások figyelembevételével, objektív mérlegeléssel tehát indokolható, hogy a kérelem szerinti ingatlanon beépítésre szánt terület kijelölhető legyen. A más területeken való megvalósítás aránytalan többletköltségekkel járna. Használatát tekintve a kollégium helyhez kötött beruházás, melynek megvalósítására az adott helyszín a megfelelő terület.

Az egyeztetések elindulását követően módosult jogszabályi előírás – amennyiben e területre is értelmezhető – megkönnyíti beépítésre szánt terület kijelölését.

A Korm. rendelet 78/D. § (hatályos 2023. július 1-jétől) az alábbiakról rendelkezik:

(4) *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 is közúti közlekedési terület érintett. A 1234 helyrajzi számú ingatlanon jelölt (de jogilag ki nem alakított) parkoló helyén kell VT építési övezetet kijelölni. A parkoló közlekedési, közúti terület. E jogszabály alkalmazhatósága további egyeztetést igényel.

2., Gyógyhely területének lehatárolása

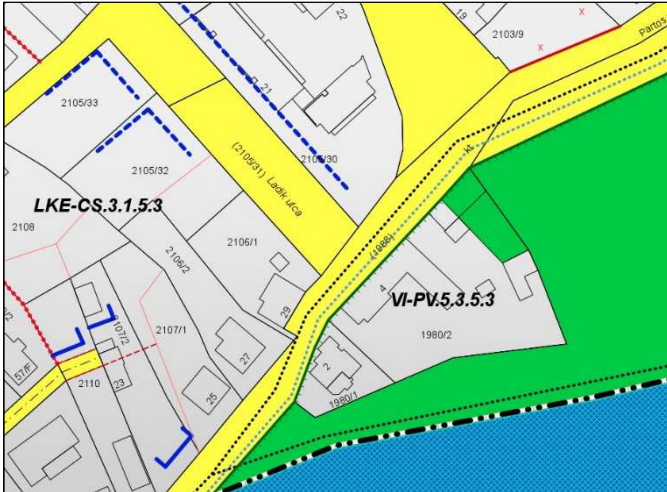
A Flexum Zrt. gyógyhellyé minősítési eljárást kezdeményezett a Flexum Thermal & Spa gyógyfürdő területére vonatkozóan. Az eljárás tartalmi követelményei között szerepel, hogy a gyógyhely lehatárolását a településrendezési tervben fel kell tüntetni. A jogszabályi előírás nehezen értelmezhető, hisz még egy el sem fogadott kérelem alapján kell szabályozási tervben jelölni a lehatárolást, ami akár módosulhat is a jóváhagyás során. Erről egyeztettünk az állami főépítésszel és az illetékes BFKH Népegészségügyi Főosztályával. Mindkét részről az a javaslat érkezett, hogy mind a két eljárás induljon el párhuzamosan.

A gyógyhellyé nyilvánításhoz számos kritériumnak kell megfelelni, a területet érintően a kritikus pont a zajterhelés. A már elkészült tanulmányban azt a területet lehetett lehatárolni, amelyik ennek is megfelel. Ez a termálfürdő teljes területét, a Lucsony utca menti egyetemi területet és a Symbad Hotelt foglalja magában. Ezt a lehatárolást kell megjeleníteni a szabályozási tervben.



3., Partos utcai ingatlan átsorolása lakóterületbe

A Partos u. 4. (helyrajzi szám: 1980/2) szám alatti ingatlan tulajdonosai kérelmezték az ingatlan átsorolását VI intézményi építési övezetből LKE kertvárosi lakó építési övezetbe, a beépítési mód és paraméterek egyidejű változtatásával. Az indok alapvetően a más célú hasznosítás mellett az ingatlan megosztása, melyet a jelenlegi épületállomány és az előírások nem tesznek lehetővé.



Az ingatlanon korábban vágóhíd, húsüzem működött, de ez már megszűnt. A lakó célú hasznosítás támogató, illeszkedik a környezethez. A kérelmezett 50 % beépíthető terület a kertvárosi lakó építési övezetben az OTÉK szerint nem megengedett, a maximum 35 %. 50 % beépíthetőség LK kisvárosi lakó építési övezetben jelölhető ki. A kérelmezett 7,50 m épületmagasság túlzott. Legfeljebb a Ladik utcai beépítéshez hasonlóan 6,50 m engedhető meg. A szabadonálló beépítés helyett oldalhatáron álló kijelölésének nincs akadálya. Az 1980/1 helyrajzi számú ingatlanon néhány éve épült új lakóház, a tervezett módosításoknak az is megfelel.

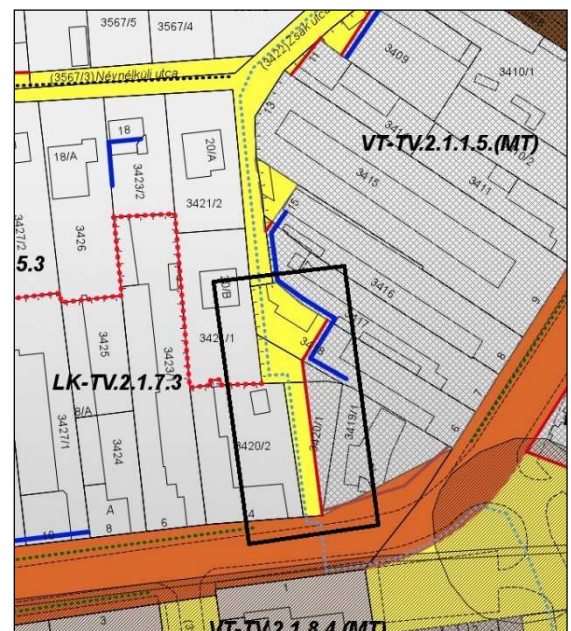
4., Ostermayer utca – Zsák utca közlekedési terület törlése

A 3420/1 ingatlan tulajdonosa kezdeményezte a telket érintő közlekedési terület törlését. A szabályozási vonallal jelölt területrész gyakorlatilag az ingatlan fele, a maradék rész használatát ellehetetleníti. A tervezett út a Zsák utca meglévő szakaszát kötné ki az Ostermayer utcára. A jelölt közlekedési terület további két ingatlant is érint. Itt nem csak területet kellene leadni, de meglévő épületet is bontani kellene.

Az út kialakítására igény nem merült fel és nem is indokolt. A kikötés 5 m széles, ami közúti forgalomra keskeny, gyalogos-kerékpáros útnak feleslegesen széles. Emellett forgalomtechnikai okokból is kétséges a kialakítása az adott helyen. A Zsák utca meglévő szakasza biztosítja a határos ingatlanok közterület kapcsolatát, továbbvezetése emiatt sem indokolt.

A tervezett, de ki nem alakított közterület törölhető. Ezzel együtt az ehhez igazodóan jelölt kötelező építési vonalakat is törölni kell. A törölt közlekedési területet a határos építési övezetbe kell sorolni.

Itt is alkalmazható a Korm. rendelet 78/D. § (4) b) pont előírása. Mivel közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, ez nem minősül beépítésre szánt terület kijelölésnek.



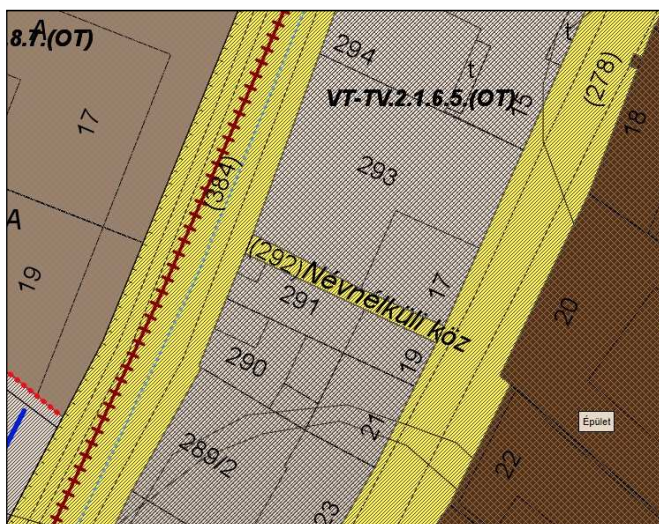
A módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet az alábbi előírásra, mely a közelmúltban került az építési törvénybe:

27.§ (2) Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító - 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 újabb legfeljebb hét évvel 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.

A fenti, még ki nem alakított közterület törlése is illeszkedik ebbe a folyamatba.

5., Bástyá utca közlekedési terület törlése

A Bástyá utca és az Ady Endre utca között húzódik a 292 helyrajzi számú, 2 m széles közlekedési terület. Funkcióját nem tölti be, ugyanis a Bástyá utca 19. alatti ingatlan tulajdonosa birtokolja, az átjárót mindkét végén lezárta.



Az ingatlan tulajdonosát megkerestük, hogy vagy állítsa vissza az eredeti állapotot, vagy ha vételi szándéka fennáll, azt jelezze. A tulajdonos a vétel mellett döntött. Ehhez elsődlegesen szükséges a szabályozási terv módosítása, a közlekedési terület törlése. A szándék azért is támogatható, mert a közterület visszaállítása a kisméretű ingatlan használatát jelentősen korlátozná. A köznek forgalmi szerepe nincs, a két utca közötti összekötés innen 40 m-re található.

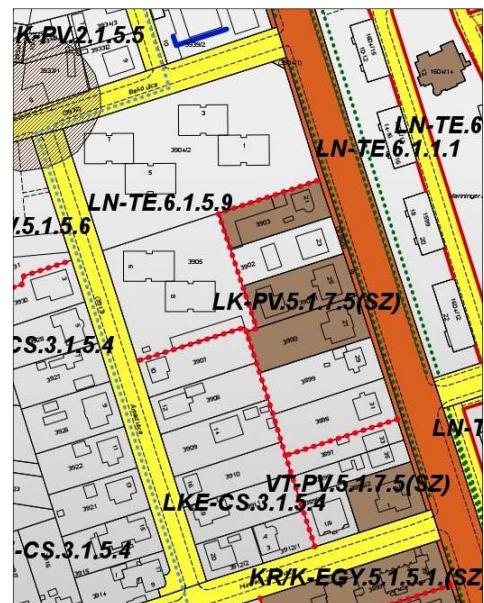
A közlekedési terület helyett a 292 helyrajzi számú ingatlan a határos VT településközponti vegyes építési övezetbe kerül. Jelölni kell a 291 és 292 helyrajzi számú ingatlanok közötti telekhatár megszüntetését is. Itt is közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága, így ez sem minősül beépítésre szánt terület kijelölésnek.

6., Szent István király u. 21. – beépítési mód megváltoztatása

A Szent István király u. 21. (hrsz: 3903) alatti ingatlanon „A” kategóriás helyi védelem alatt álló épület található. Az épület hosszú ideje kihasználatlan. Új tulajdonosa az épületet felújítaná, bővítené. A településképi rendelet szerint a védett épület eredeti állapotának megfelelően újítandó fel, bővítési lehetőség a hátsókert irányában van.

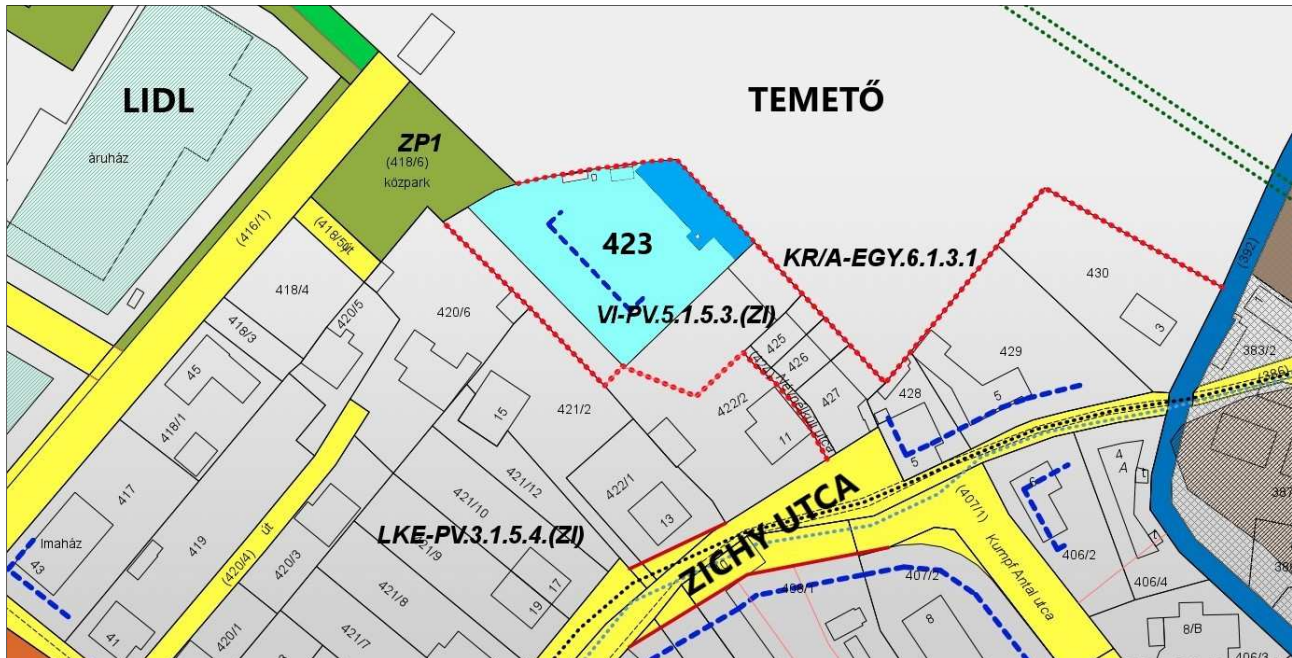


A bemutatott vázlaterv szerint a bővítmény formavilágában az eredeti épületet ismétli, a kettő között eltérő anyaghasználattal a régi és az új épület elválasztása érdekében. A tervezett bővítés akadálya, hogy a szabályozási terv szerint a beépítési mód szabadon álló, ugyanakkor a Bakó utca felőli oldalkert mérete csak 2,50 m az előírt 3,75 m helyett. (Megjegyzendő, a villasor további épületeinél is kevesebb az oldalkert az előírtnál.) Emiatt kérelmezték oldalhatáros beépítés meghatározását. Az egyik lehetőség csak erre a telekre vonatkozóan eltérő övezeti előírást meghatározni, de ez szakmailag megkérdőjelezhető. Másik megoldás lenne a tömb egészen a beépítési módot kialakultra változtatni. Ekkor telkenként kell a kialakult állapotot figyelembe venni azzal, hogy a szomszédok szerzett jogai nem csorbulhatnak. A végleges megoldást a beérkező szakmai vélemények alapján alakítjuk ki. Felülvizsgálandó a VT településközponti vegyes besorolás is a Hunyadi utca menti telkeknél.



7., Zichy Mihály utcai tömb – beépítési mód megváltoztatása

A 423 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa kérelmezte az építési övezet és a beépítési mód módosítását. A szabályozási terv szerint az ingatlan és a szomszédjai VI intézményi vegyes építési övezetbe soroltak, a beépítés mód szabadonálló. A kialakult állapot ezzel szemben zártosurú beépítés, a 427 helyrajzi számú ingatlanig bezárólag, emellett valamennyi épület lakóház. A 423 helyrajzi számú ingatlanon építési vonal is jelölt, új épület csak oda építhető.



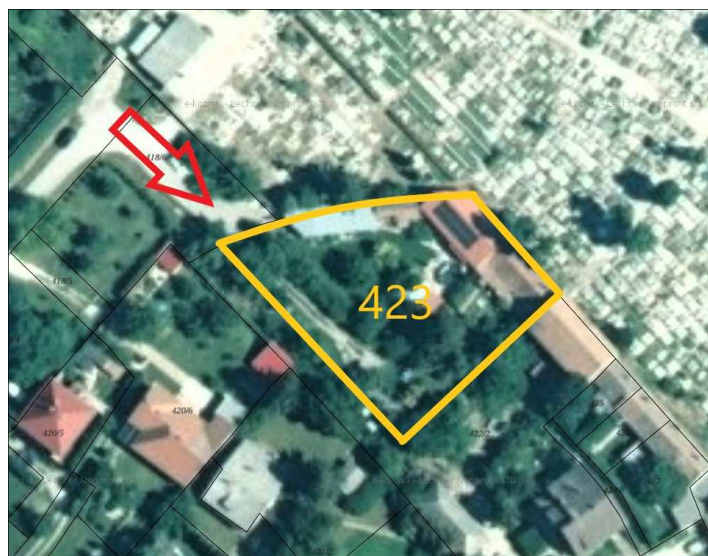
A kérelem indoka, hogy a jelenlegi használati megosztás szerint a telken lévő két lakás külön, önálló ingatlanra kerülhessen. A megosztást a jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé.

A tervezett módosítás során mindenképp ketté kell választani a tömböt. A 428-430 helyrajzi számú ingatlanok maradnak a jelenlegi (VI) besorolásban, ott önkormányzati szociális intézmények is találhatóak. Mivel kialakult beépítésről van szó, a javasolt építési vonal itt is törlendő.

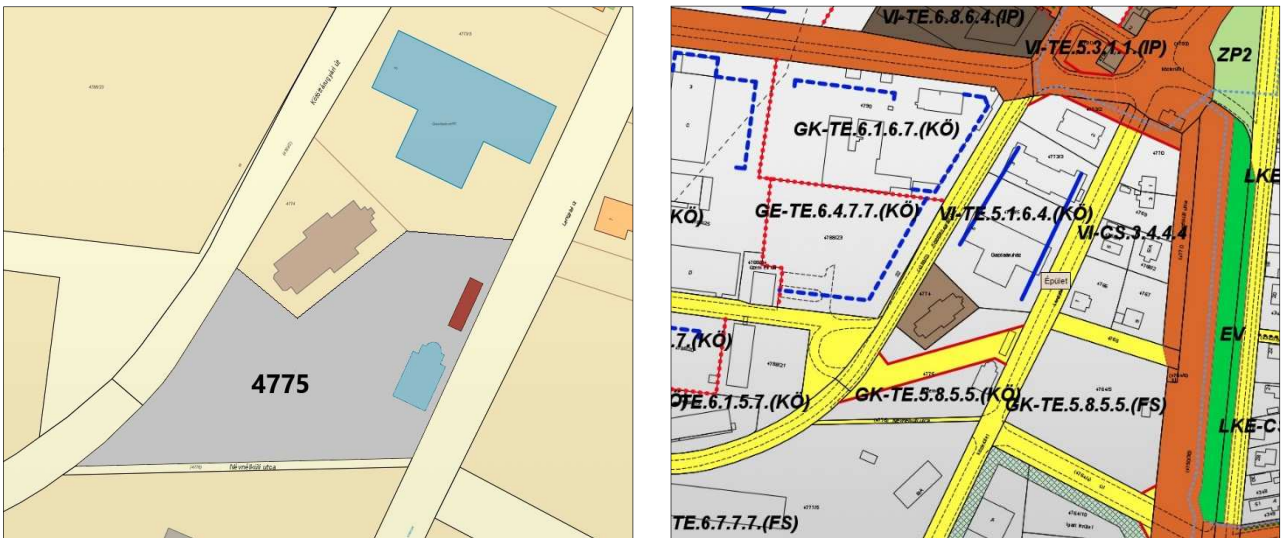
A 423-427 helyrajzi számú ingatlanok esetében lehetséges a zártosurú beépítés jelölése a beépítési paraméterek megtartása mellett. Itt a VI intézményi vegyes építési övezet helyett LKE kertvárosi vagy LK kisvárosi lakó építési övezetet kell kijelölni.

A 423 helyrajzi számú ingatlan megközelítése a 418/6 helyrajzi számú zöldparkon keresztül lehetséges, itt kiépített út (temető hátsó bejárata) található. Erre a jogszabályok lehetőséget adnak. Az ingatlan megosztása magánút beiktatásával lehetséges.

A módosítással a kialakult állapotot konzerváljuk. A jelenleg is hatályos szabályozás még 2002-ben készült, tartalmában azonos az 1997-es részletes rendezési tervvel. Az akkori szándék nyilvánvalóan az volt, hogy az egész tömb önkormányzati szociális intézményeknek adjon helyet. Erre nem került sor, legutóbb a temetővel határos 430 helyrajzi számú ingatlant sem sikerült megszerezni. Ugyanakkor a zártosurú beépítés megfelelő elhatárolás a temető felé.



A szabályozási vonal meglévő épületet is érint. A jelenlegi megoldás már 2002 óta szerepel a szabályozási tervben. Az útnak forgalmi szerepe gyakorlatilag nem lenne. A Lengyári és a Kötöttárugyári út külön-külön önállóan működő út. Az 4775 helyrajzi számú ingatlan déli határa mentén egy gyalogos-kerékpáros út található, az élő összeköttetés.



Az út nyomvonala vélhetően azért is került bele a szabályozási tervbe, hogy a kápolna közvetlen környezetében épület ne épülhessen, a rálátás biztosított maradjon. Ez a cél továbbra is szem előtt tartandó, de más eszközökkel is biztosítható.

A kápolnával közös telekhatár mellett 10-12 m távolság tartható pl. építési hely jelölésével. Az ingatlan építési övezeti besorolása (gazdasági-kereskedelmi) nem változik. Jelenleg a kialakítható minimális teleknagyság 3.000 m², ami nem is teljesíthető az út kialakítása esetén. Ez csökkentendő 1.500 m²-re, ami lehetővé teszi a telek magosztását is. A beépíthető terület 30 %, a megengedett épületmagasság 7,50 m. Ez utóbbi csökkenthető is 6,50 m-re, tekintettel a meglévő épületre és a környezetre.

A Korm. rendelet 78/D. § (4) a) pontja itt is alkalmazható, nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága. Jelen esetben (ki sem alakított) közút területe csökken, tehát nem történik beépítésre szánt terület kijelölése.

10. Nap utca – Horgász utca közötti tömb

Nap utcai ingatlantulajdonosok kérelmezték a beépíthető terület növelését 25 %-ról 30 %-ra. A Nap utcai tömb teljesen beépített, az emelés a meglévő épületállomány bővítését tenné lehetővé. A tényleges beépítettség nem egy esetben meg is haladja az előírt mértéket.

A Nap utca túloldalán, illetve a Bauer Rudolf utca mentén is 30 % a megengedett beépítettség, így ez nem idegen a környezettől. A kertvárosi lakó építési övezet további beépítési paraméterei nem változnak. A szabályozási tervet lehetőleg tömbre vonatkozóan kell készíteni, így a módosítás a Horgász utca felőli telkeket is érintené.



11. Báger-tó parti terület szabályozásának módosítása

A Báger-tó partján folyamatban lévő beruházások, a tulajdonviszonyok rendezése szükségessé teszi az ingatlan megosztását. A 4664/8 helyrajzi számú ingatlan magában foglalja a parti sávot és a teljes vízfelületet, területe 78.400 m². Így jelenleg nem probléma, hogy a megen-gedett beépítés 15 %.

Korábban már kijelöltünk egy terület-részt, ahol az ideiglenes szerkezetű jégpálya állt. Itt a beépíthető terület 75 % lett. Az ingatlan az övezeti határ szerint még nem lett kialakítva.

Időközben nagyobb jégpálya készült, az ideiglenes szerkezet helyett végleges fedés tervezett. Az övezeti határ szerinti telek így már nem elegendő, szükséges annak eltolása egészen a VG övezet vonaláig. A telken építési helyet is jelölni kell. Akkora telket kell kialakítani, hogy az előírt számú parkoló is elhelyezhető legyen a zöldfelület mellett.



12., Nagyvízi meder lehatárolás jelölése a szabályozási tervben

Az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság képviselője a 2023. szeptember 29-én tartott állami főépítészeti egyeztető tárgyaláson jelezte, hogy az általuk nyilvántartott nagyvízi meder lehatárolást a szabályozási tervben jelölni kell. Az állami főépítész jóváhagyásával rögzítettük, hogy erre a következő módosítási eljárásban kerítünk sort az igazgatóság adatszolgáltatása alapján.

A nagyvízi meder lehatárolás olyan mélyebben fekvő területeket érint, melyek bizonyos árvízi szint mellett elöntésre kerülhetnek. A lehatárolásnak három fokozata is van és minden fokozathoz építési korlátozások is tartoznak. Az előtéssel leginkább érintett területeken pl. épület nem építhető, csak a megfelelő vízügyi beavatkozást (gát építése, feltöltés) követően. Érintettség esetében a Vízügyi Igazgatóságot, mint szakhatóságot be kell vonni az eljárásokba.

A város területén a Mosoni-Duna és a Lajta mellett vannak ilyen területek. Belterületen leginkább a Lajta torkolat, illetve a Rudolf liget érintett.

A szabályozási tervben a lehatárolást jelölni kell, a helyi építési szabályzatban erre vonatkozóan előírásokat kell szerepeltetni. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy jogszabályi előírás alapján a 2017-ben készült nagyvízi mederkezelési terv felülvizsgálata aktuális. A Mosoni-Duna torkolati zsilipjének üzembe helyezése kihatással lehet a mértékadó árvízszintre. Ezt követően kívánjuk a lehatárolást a szabályozási tervben szerepeltetni.



13. Helyi építési szabályzat előírásainak módosítása

13.1. VI intézményi vegyes építési övezetre vonatkozó előírások módosítása

Az intézményi vegyes építési övezetre vonatkozóan a helyi építési szabályzat többek között az alábbiakat tartalmazza

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

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

(2) Az építési övezetben elhelyezhetők továbbá

b) önálló lakóépületek

Az OTÉK (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) hivatkozott 17. §-a módosult oly módon, hogy a helyi építési szabályzat kizárólag lakások elhelyezésére szolgáló előírása ezzel ellentétes lett.

17. § (1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül –:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Lakás a (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben kizárólag a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.

A (3) bekezdés szerint lakás csak a (2) bekezdés szerinti rendeltetést is tartalmazó épületben helyezhető el, azaz nem lehet tisztán lakóépület. Javasolt a helyi építési szabályzatban ezt (egy korábbi előírás alapján) úgy módosítani, hogy lakások elhelyezhetők, de a földszinten, a hasznos alapterület legalább felén a (2) bekezdés szerinti közösségi funkciót kell kialakítani.

13.2. Kerítés magasságára vonatkozó előírások

A helyi építési szabályzat a kerítésekre vonatkozóan az alábbi előírást tartalmazza:

6.§ (6) A telek oldalsó és hátsó telekhatárán tömör kerítés legfeljebb 2,20 m magassággal építhető. A kerítések formai kialakítására vonatkozó előírásokat a Mosonmagyaróvár város településképeznek védelméről szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet tartalmazza.

A településképi rendelet hivatkozott előírása az alábbi:

13.§ (10) Az utcai kerítések kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) a kerítés teljes magassága 1,80 m lehet, ezen belül a tömör lábazat legfeljebb 60 cm;
- b) a kerítésmezőket áttört jelleggel kell kialakítani, a teljes felület 50%-nak áttörtnek vagy átláthatónak kell lennie;
- c) az átláthatóság ez előkertben telepített növényzettel csökkenthető;
- d) az épület és a kerítés anyaghasználata, színezése legyen összhangban egymással;
- e) tömör kerítés csak abban az esetben létesíthető, ha a településrész jellege, az építmény funkciója, vagy egyedi épületek építészeti koncepciója azt megköveteli.

Magasabb szintű jogszabály változása miatt a településképi rendeletről a kerítés magasságára vonatkozó előírást – 13.§ (10) a) pont – hatályon kívül kellett helyezni. Ezt a továbbiakban a helyi építési szabályzatban lehet szerepeltetni.

Az 1,80 m maximális magasság megtartása indokolt. A formai előírások maradnak továbbra is a településképi rendeletben. Megjegyzendő, hogy az új építési törvény vonatkozó előírásainak hatályba lépését (2024. X.1.) követően a településképi rendelet meg fog szűnni, előírásai át fognak kerülni a helyi építési szabályzatba.

13.3. Síremlékek magasságára vonatkozó előírások

A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. tv. végrehajtásáról szóló 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet az alábbiakról rendelkezik:

12. § (2) [...] Az urnafülke magasságát a helyi építési szabályzat korlátozhatja.

13. § (2) A sírjel nem foglalhat el a szabályzatban meghatározott temetési helynél nagyobb területet, magasságát a helyi építési szabályzat korlátozhatja.

Fentiek alapján a síremlékek méretére vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzatban kell szerepeltetni. A köztemetőkről szóló 32/2021. (IX. 17.) önkormányzati rendeletben szereplő méreteket kell alapul venni.

Egyeztetési eljárás módjának megválasztása

A településtervezési 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 főépítészeti 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.*

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 módosítás megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervezési módosítást 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 a módosítás tárgya szerinti érintett szempontok figyelembevételével.

Partnerségi egyeztetés lefolytatása

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

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

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

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

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

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

Ez gyakorlatban megegyezik a korábbi, helyi partnerségi egyeztetés módjával, de rövidebb határidőkkel lefolytatható, és nem szükséges a partnerségi egyeztetés feljegyzésének Képviselő-testület által történő elfogadása sem. A partnerségi egyeztetés tényét a hivatal honlapján, plakátokon, a helyi médiában hirdetjük meg, lakossági fórumot tartunk.

Ügyintézés módjára vonatkozó megállapítás

A Képviselő-testület Korm. rendelet 78/D. § (1) bekezdése szerinti lehetőség alapján dönthet úgy, hogy az egyeztetési eljárást az E-TÉR rendszeren kívül folytatja le biztonságos kézbesítési szolgáltatás használatával. Figyelemmel az E-TÉR rendszer közelmúltban megtapasztalt hibáira, mindenképp az azon kívüli lefolytatás javasolt.

*78/D. § * (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosítása, valamint a településterv, a településfejlesztési terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a kézikönyv és a településképi rendelet (e § és a 78/E. § alkalmazásában, a továbbiakban együtt: településterv) készítésére és módosítására indított egyeztetési eljárás esetén a véleményezést kezdeményező önkormányzat választhatja az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatás (a továbbiakban: biztonságos kézbesítési szolgáltatás) igénybevételével történő egyeztetési eljárást, azzal, hogy az egyeztetési eljárásra a VIII. és a IX. Fejezetben foglalt eljárási határidők irányadóak. Az eljárás megválasztása köti az önkormányzatot.*

Mosonmagyaróvár, 2024. április 10.


Kitley Tibor
városi főépítész