

**Kiegészítés**  
**a**  
**Mosonmagyaróvár településrendezési terveinek módosítása 2023/1**  
**véleményezési dokumentációjához**

**II.3. Partos u. 4. alatti ingatlan szabályozási előírásainak módosítása és hibajavítás**

A Partos u. 4. (helyrajzi szám 1980/2) alatti ingatlan tulajdonosai kérelmezték az ingatlan átsorolását lakó területfelhasználásba és szabadonálló helyett oldalhatáros beépítés jelölését. Ez utóbbi feltétele az ingatlan megosztásának, figyelemmel a meglévő épületállományra.

A Képviselő-testület előzetes javaslata alapján az ingatlan VI intézményi építési övezetből tervezetten LKE kertvárosi lakó építési övezetbe kerül a beépítés oldalhatáros lesz, a beépítési paraméterek nem változnak.

A tervdokumentáció összeállításánál derült fény arra, hogy az ingatlan egy részén – 292 m<sup>2</sup> területen – tévesen EV védőerdő övezet jelölt. Ezt hibajavítás keretében kívánjuk törölni.

A hibás jelölés eredete a téves földhivatali nyilvántartás.

A kérdéses terület rész telekalakítás során 1999-ben került az (akkor) 1979 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú, kivett közterület művelési ágú ingatlanból az 1980/2 helyrajzi számú ingatlanhoz. Az 1980/2 helyrajzi számú ingatlan művelési ága: kivett iroda, üzlet épület, udvar.

A tulajdoni lapon ez átvezetésre került, a földhivatali alaptérképen azonban nem.

A Földhivatal 2007-ben is még olyan hiteles térképkivonatot adott ki, melyen nem szerepel a telekkiegészítés. 2010-ben készült épületfeltüntetési vázrajz egy engedéllyel (!) épített épületről, vélhetően ezt követően, valamikor később korrigálták a telekhatárt is.

2002-ben készült el Mosonmagyaróvár új, OTÉK alapú helyi építési szabályzata, már akkor térinformatikai rendszerrel. A szabályozási terv alapja a földhivatali alaptérkép. Ezen akkor még hibásan szerepelt a két érintett ingatlan, így az érintett terület részre EV védőerdő jelölés került. A 2010-ig készült módosítások során ez nem változott. 2009-ben készült el a településszerkezeti terv aktualizálása, ezt követően 2010-ben módosult a helyi építés szabályzat is. A településszerkezeti tervlap ekkor a telek egészére jelölte - tervezettként - a VI intézményi építési övezetet. A szabályozási tervben ennek megfelelően szabályozási vonal jelent meg, (mivel a telekalakítás még mindig nem volt átvezetve) törölve az erdő jelölést.

Valamikor ezt követően vezették át a telekalakítást az alaptérképen. A térképi változás zavart okozott a térinformatikai rendszerben, a szabályozási vonal is feleslegessé vált, az erdőterület hibásan rajta maradt az immáron a 1980/2 helyrajzi számú ingatlan érintett részén is.

Az ingatlan szabályozására vonatkozóan módosítás hivatalosan nem történt, a térinformatikus módosította a jelölést feleslegesen, hibásan.

Az 1979/2 helyrajzi számú ingatlan – bár kiterjedésében a Rudolf liget fás területe - nem szerepel az erdőkataszterben, nem nyilvántartott erdő. Művelési ága is kivett közterület, nem erdő.

A helyi építési szabályzat rajzi mellékleteiben is ellentmondásos, hibás az érintett ingatlanrész jelölése. A hatályos településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben a rossz megoldás szerepel, ugyanakkor a szabályzat 2. mellékletét képező „Beépítésre szánt ill. nem szánt terület tervlapja” (összhangban a 2010-es módosítással) szerint az érintett telekrész jelenleg is beépítésre szánt terület besorolású.

Az érintett területrészen épületek állnak, körülöttük térbeton található. Zöldfelület itt nincs, a hatályos tervek szerinti erdőterület kialakítása irreális elvárás lenne, ez nem tárgya sem közép, sem hosszútávon a szabályozási tervben rögzített fejlesztési elképzeléseknek.

A jelenlegi jogszabályok alapján az erdőterület törlése csak a fentiekben igazolt indoklással, hibajavítás keretében lehetséges. Új beépítésre szánt terület kijelöléséről a Képviselő-testület nem dönthet, mivel lakó területfelhasználású szabad területek vannak a városban. Erdőterület törlése esetén annak 125 %-a pótlandó önkormányzati tulajdonú (vagy abba kerülő) ingatlanon. Nem várható el az ingatlantulajdonosoktól, hogy a földhivatal hibájából eredően nekik kelljen 370 m<sup>2</sup> területet erre a célra átadni.

Amennyiben a telekalakítást követően, 1999-ben az alaptérképen is megtörtént volna az átvezetés, a probléma fel sem merült volna a későbbiekben.

Kérem az érintett államigazgatási szerveket, fentiek alapján járuljanak hozzá az érintett területrészen az EV védőerdő övezet hibajavítás keretében történő törléséhez.

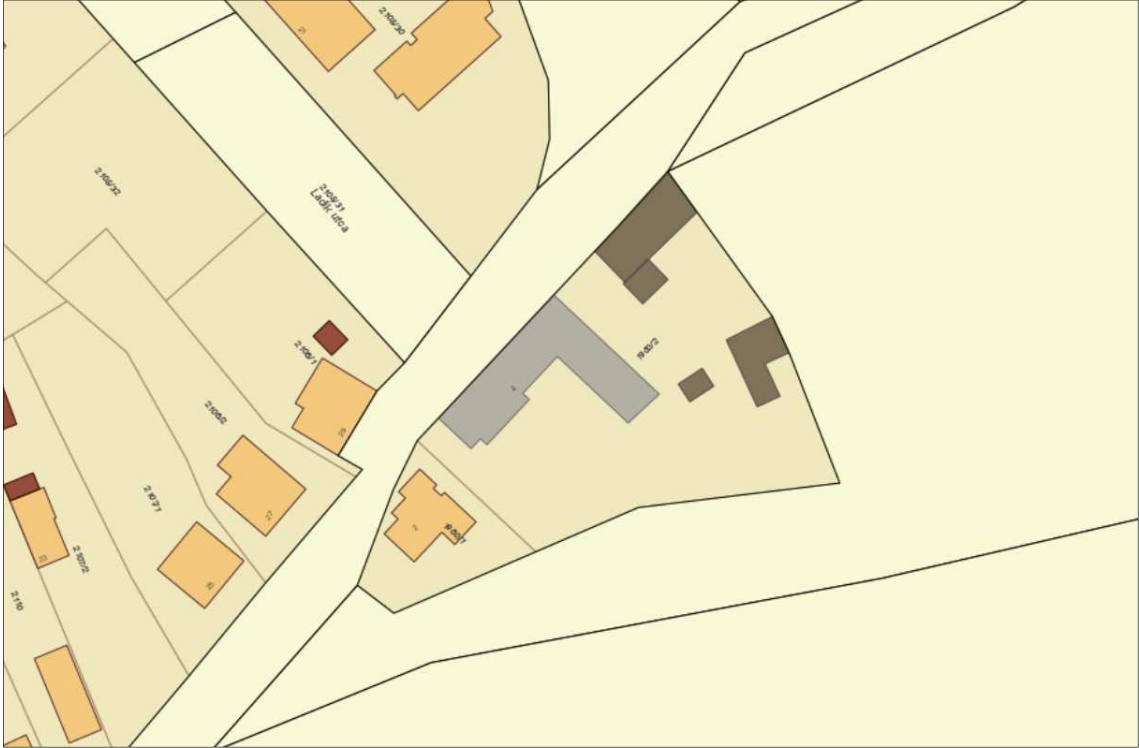


Kitley Tibor  
városi főépítész

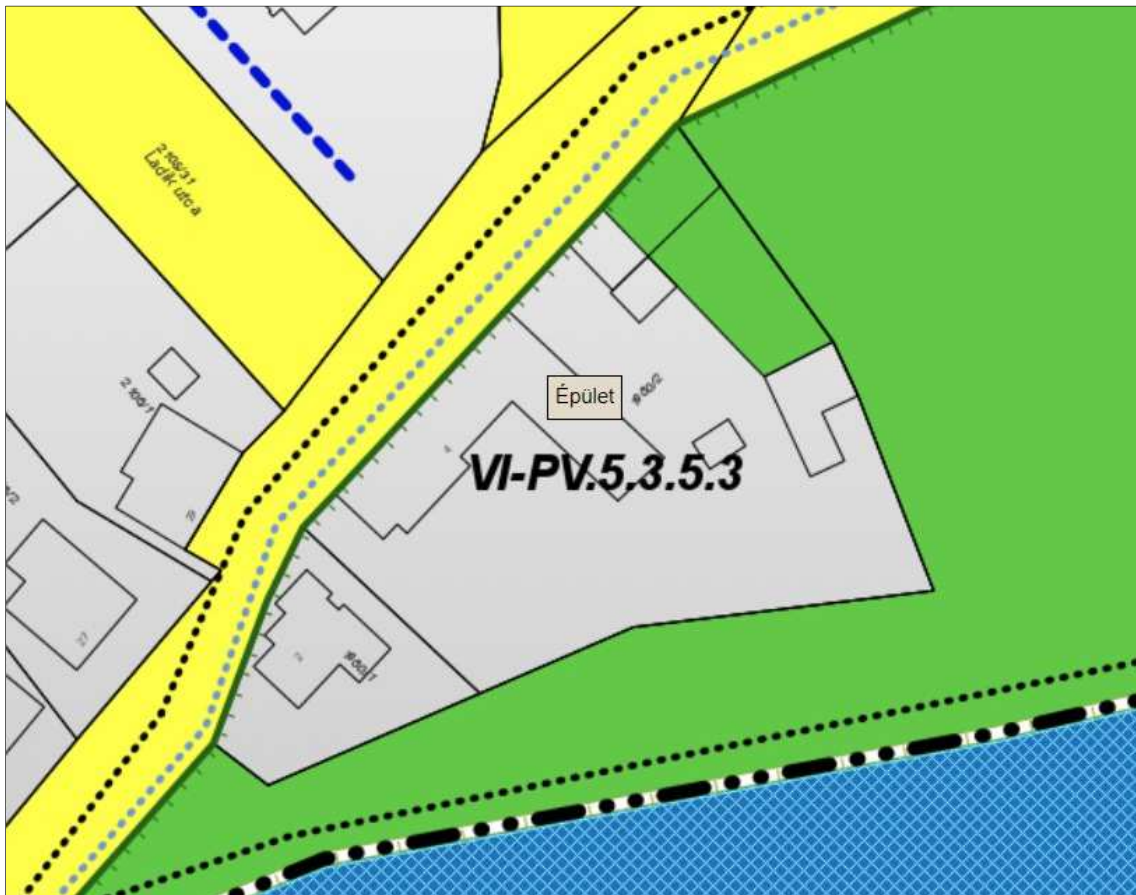
Mellékelte: ábrák

Mosonmagyaróvár, 2024. szeptember 30.



**ÁBRÁK**

Földhivatali alaptérképi állapot 2024



Hatályos szabályozási terv 2024 – jobb felső sarokban a hibás EV jelölés



Ortofotó az érintett ingatlanról – a hibásan erdő területnek jelölt részen épületek állnak és térburkolat található

<u>HRSZ JEL</u>	<u>Műv. ág</u>	<u>Min. oszt.</u>	<u>Terület(ha.m2)</u>	<u>Kat. jöv.</u>
1980/2	kivett iroda, üzlet épület, udvar		0.2356	0.00
<u>ÖSSZESEN:</u>			0.2356	0.00

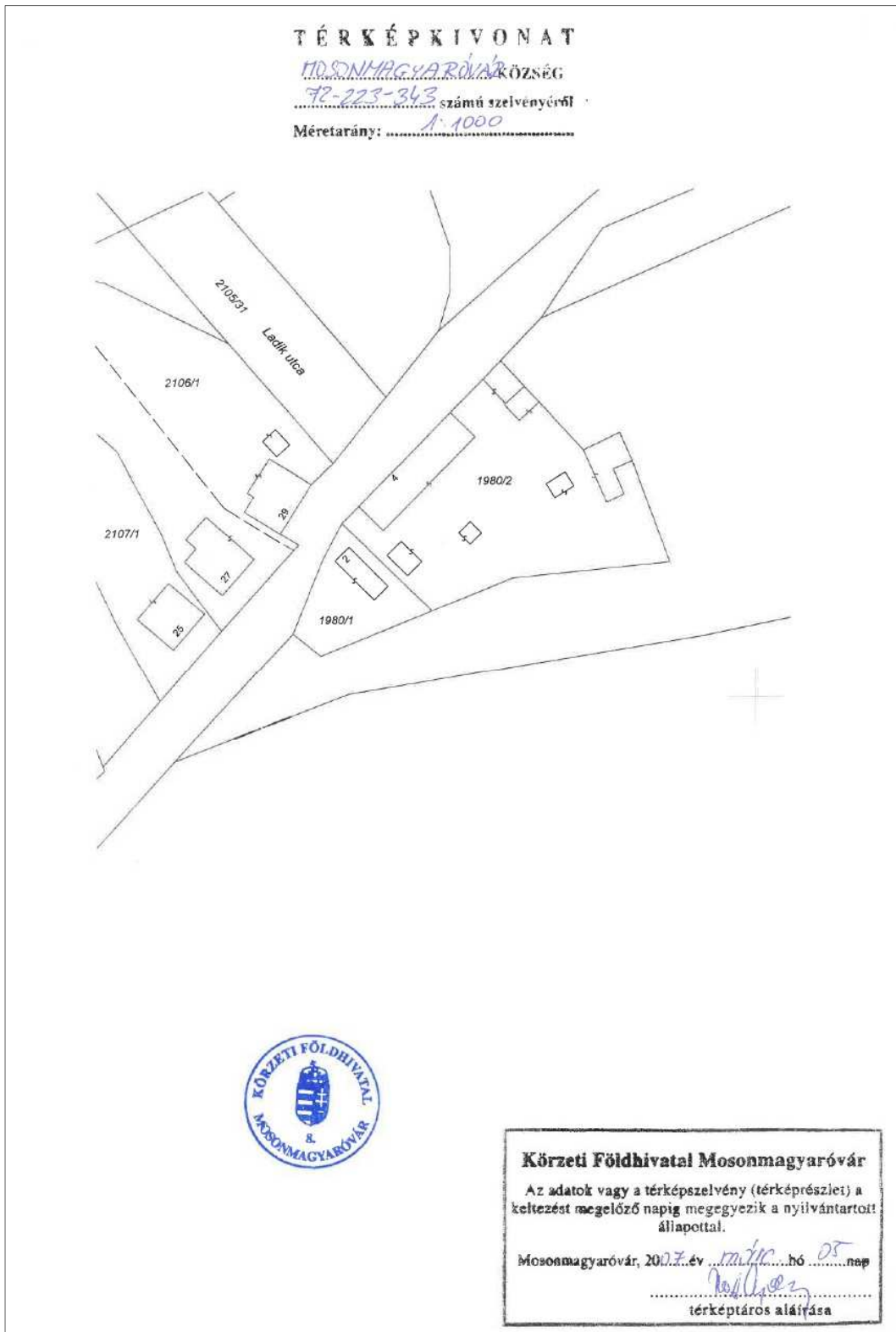
Cím: 9200 MOSONMAGYARÓVÁR, Partos utca 4.

Sorszám: 7 Bejegyző határozat: 43187/1999.12.22

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Területe 2064 m<sup>2</sup>-ről 2356 m<sup>2</sup>-re megnövekedett a 1979 hrsz. ingatlanból vétel jogcímén.


Földkönyvi kivonat – az ingatlan területe 1999-ben egészült ki 292 m<sup>2</sup>-rel az 1979 helyrajzi számú ingatlanból. A tulajdoni lapon az átvezetés akkor megtörtént.



Hiteles térképkivonat 2007-ből. A térképen az 1999-ben történt telekalakítás még nem volt átvezetve.



Mosonmagyaróvár város  
belterület

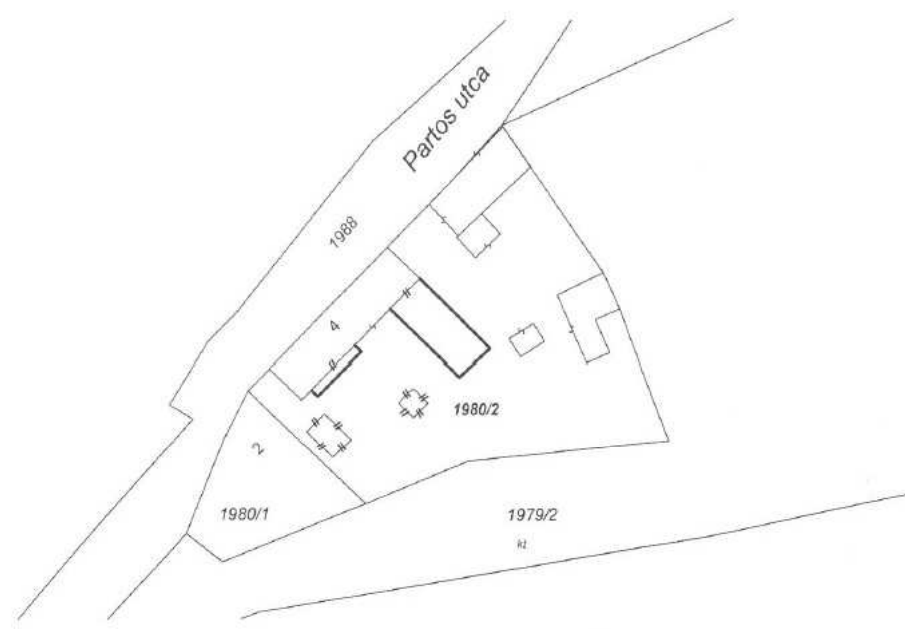


**PIHE-Geo Bt**  
9241 Jánossomorja, Felsőlökert u. 23/c  
Tel: 06-20-4395557  
Email: cseg963@t-online.hu  
Msz.: 6-1/2010

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1980/2 helyrajzi számú földrészleten lévő épületekről

M = 1 : 1000 EOV



Vélemény 35272/2010

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>			jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1980/2	—	épület udvar	—	—	2356	—	1980/2	—	üzlet iroda és épület, és udvar	—	—	2356	—	—

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV. 27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

Előzetesen átvezetve:

Jánossomorja, 2010. 05. 31. **PIHE-GEO Bt.**  
9241 Jánossomorja, Felsőlökert u. 23/c  
dószám: 21349520-3-08  
Cégszám: 58500290-11101978

*Herczeg Gábor*  
Herczeg Gábor  
készítő

igazolvány sz.: 3184

*Mihály Roland*  
Mihály Roland  
minőség tanúsító

Ing.rend.min.sz.: 1721/2002  
Kamarai ig.: GD-T: 08-0751

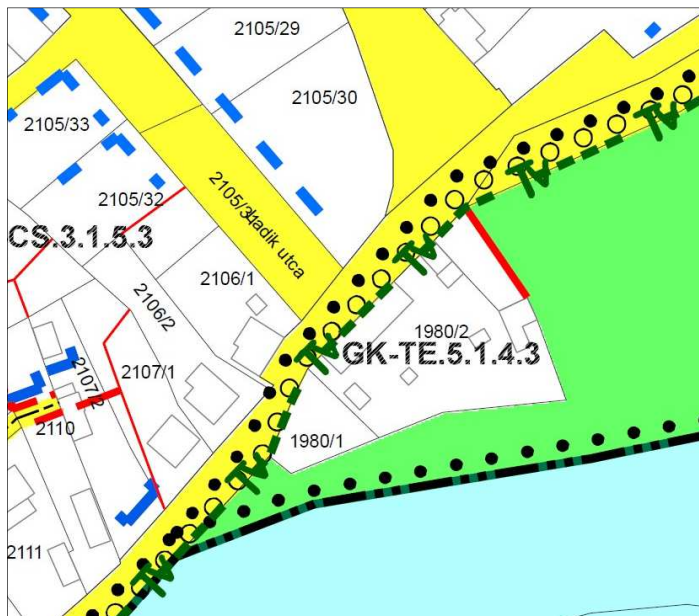
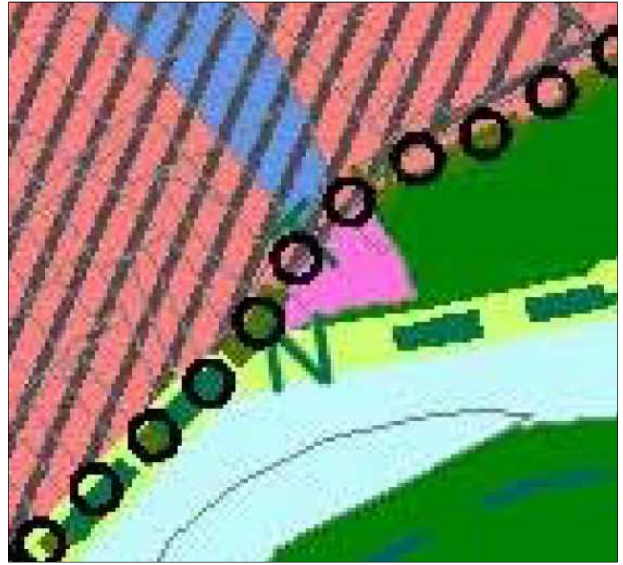
*G.H.L.*  
vizsgáló 2088/2008

Mosonmagyaróvár 2010. 06. 07. nap

4324/2010

Épületfeltüntetési vázrajz 2010-ből. Vélhetően ennek átvezetése során korrigálták valamilyen a telekhatárt.

A 2009-ben aktualizált és elfogadott település-szerkezeti terv részlete. Itt már az ingatlan egésze tervezetten GK építési övezetnek jelölt.



A 2010-ben elfogadott szabályozási terv részlete. A település-szerkezeti tervvel összhangban az ingatlan egésze építési övezetbe került. Mivel az alaptérképen még mindig hibás volt a jelölés, a tervezett telekhatár szabályozási vonallal jelölt a kivett közterület művelési ágú 1979 ingatlan felől.

A helyi építési szabályzat 2. mellékletének - „Beépítésre szánt ill. nem szánt terület tervlapja” – részlete. A szabályozási terv alapján az ingatlan egésze beépítésre szánt terület besorolású. A többi rajzi melléklet is összhangban volt a kijelöléssel.



A módosított szabályozási terv részlete 2013-ból. Az ingatlan ekkor - a vágóhíd funkció megszűnését követően – került át GK gazdasági-kereskedelmi építési övezetből VI intézményi vegyes építési övezetbe.

Az erdőterület jelölés itt már zavaros, hibás, az nem igazodik a telekhatárhoz, lehatárolás nélkül belenyúlik az ingatlanba. A térinformatikai rendszer automatikusan nem tudja értelmezni a jelöléseket.



Szabályozási terv 2014-ből. A jelölés itt már rossz, nem igazodik a telekhatárhoz. Ezt követően módosítás nem történt, így a hatályos terv is ezt tartalmazza.

