

## EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS JEGYZŐKÖNYV

**Tárgy:** Mosonmagyaróvár Település HÉSZ módosítása – általános egyeztetési eljárás (v7 - 2025/1)

**Helyszín:** 9021 Győr, Árpád út 32., földszinti kis tárgyaló

**Időpont:** 2026. április 28. 10:00 óra

**Jelen vannak:**

a mellékelt jelenléti ív szerint.

**Készült:** A Mosonmagyaróvár Város több tervezési területére kiterjedő településrendezési eszközének módosítása – általános eljárásban – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 64. §-a szerint megtartott egyeztető tárgyaláson.

Szabó Ádám tájékoztatta az egyeztetésen résztvevőket, hogy az egyeztető tárgyalásról hangfelvétel készül, majd köszöntötte a jelenlévőket a Mosonmagyaróvár Település HÉSZ módosítása – általános egyeztetési eljárás (v7 - 2025/1) tárgyú, Mosonmagyaróvár Város Önkormányzata által összehívott eltérő véleményekkel kapcsolatos egyeztető tárgyaláson.

A szót átadta Pappné Kett Adriennek, aki tájékoztatta a jelenlévőket, hogy Kitley Tibor helyetteseként Ő látja el a városi főépítési feladatokat Mosonmagyaróváron. A rendezési terv módosítását még Kirley Tibor indította, az anyag összeállítását alapos feldolgozás és indokolás előzte meg. Bemutatta a Tervező Iroda munkatársát, Kurcz Juditot és mosonmagyaróvári kollégáit, Cseriné Inhaizer Beatrixet és Szűrösné Ördög Rita Rebekát. Köszönte a lehetőséget és remélte a sikeres egyeztetést, az ellentét feloldását és a megoldási javaslat megfogalmazását.

Szabó Ádám köszönetét fejezte ki azzal kapcsolatban, hogy a tárgyalás ezen a helyszínen kerül megtartásra. Javasolta, hogy az egyeztetés a Földhivatallal kezdődjön.

Szabó Csabáné, a Földhivatali Osztály képviselőjében kifejezte, hogy az 1. módosítási pont problémás, más helyszín választását javasolja kijelölt erdőterület létesítésére, mert így a Földhivatal nem kívánja támogatni a javaslatot. A jelenleg kijelölt terület kiváló minőségű szántóterület, javasolja, hogy a csereterület is az ipari területeken kerüljön kijelölésre.

Pappné Kett Adrienn az új terület kijelölésével kapcsolatos válaszára felkérte Kurcz Juditot. Kurcz Judit tájékoztatása szerint be tudják mutatni az új elképzelést, mely nem kiváló szántó területre esik, hanem a vasút környezetében helyezkedik el, ahol amúgy is nagy erdősáv van, így egy tömbön belül kerülne kijelölésre. Összességében a biológiai aktivitás érték is megfelelné és a kiváló szántó is megmaradna.

Szabó Csabáné megfogalmazta, hogy az ipari területen kívül átlag alatti szántón se kerüljön kijelölésre az erdőterület, mindenképp az ipari parkon belül legyen a kijelölt terület.

Szabó Ádám hozzáfűzte, hogy a terület beépítéséhez feltételként kellene tenni az erdő telepítését is az új helyszínen, ami azzal zárul, hogy az ingatlannyilvántartásban átvezetésre kerül.

Pappné Kett Adrienn válaszolt, hogy ez akkor rendben lesz, mert a módosított csereterület az ipari területen belül helyezkedik el, a beruházó felé pedig érvényesítve lesz a javaslat.

Szabó Csabáné megerősítette, hogy így rendben lesz, a többi változtatni kívánt pont a Földhivatali Osztály részéről rendben volt.

Szabó Ádám felkérte Köteles Lászlót, hogy mutassa be álláspontjukat. Köteles László az Ütügyi Osztály képviselőjében tájékoztatta a jelenlévőket, hogy két pont tekintetében fejezték ki kifogásukat. Az 1. pont tekintetében tájékoztatást adott, hogy útépitési engedély van kiadva egy vállalkozó részére az érintett területtel szomszédos ingatlanok vonatkozásában, a bekötőútnak a rendezési terv szerint önkormányzati tulajdonba kell majd kerülnie, de az még a Magyar Állam tulajdonában van. Kérdése, hogy a tárgyi módosítás megfelel-e a kiadott útépitési engedélynek. Az M1 autópálya és a 86-os út kapcsolatai miatt szükséges egyeztetni a Magyar Közúttal és az MKIF-fel is a védőtávolságok miatt.

Szabó Ádám megkérdezte, hogy akkor a záróvélemény benyújtásához szükséges lesz-e egy MKIF nyilatkozat.

Köteles László megválaszolta, hogy igen és a Magyar Közutat is meg kell keresni, majd rátért a harmadik ponttal kapcsolatos véleményükre. Kérdéses, hogy a terület feltárása honnan lesz lehetséges, véleménye szerint a Sólyom utca felől lenne indokolt, de mindenképpen szükséges egyeztetni a Magyar Közúttal és jó lenne egy beépítési helyszínrajzot látni.

Kurcz Judit tájékoztatta a jelenlévőket, hogy ami információ hozzájuk jutott, azzal kiegészítették a tervet, így a közlekedési munkarésszel és a forgalomvonzó hatással. A Magyar Közúttal történő egyeztetést követően a záró véleményhez csatolva lesz az anyag. Kifejezte, hogy tudja, hogy még nincs terv, de egyeztetni fog az út tervezőjével és az alapján ki fogja egészíteni az anyagot.

Szabó Ádám megjegyezte, hogy csökkentett tartalmú telepítési tanulmányterv is elegendő lesz, mely bemutatja az idomtervet, beépítettséget, a közúti csatlakozást, parkolókat és a fásítást. Megkérdezte, hogy tudni-e, hogy melyik üzletlánc szeretne itt beruházni.

Pappné Kett Adrienn megválaszolta, hogy a Penny Market.

Szabó Ádám megjegyezte, hogy akkor tőpustertvet tudnak adni és elég lesz egy helyszínrajz.

Köteles László megjegyezte, hogy az Ütügyi Osztály részéről ennyi észrevételről lenne szó.

Mäh Zoltán a Természetvédelmi Hatóság képviselőjében kifejezte, hogy az első pont ellen van Nekik is kifogásuk. Az alátámasztó munkarészben a 0520/16 és a 0520/15 helyrajzi számok, tekintetében találtak ellentmondásokat. Továbbá a biológiai aktivitás számításos táblázatban 0,68 ha növekmény szerepel, de csak 4800 m<sup>2</sup> erdősítés tervezett, így ellentmondás fedezhető fel a véleményezési dokumentáció 41. oldalán. Ha figyelembe vesszük az erdőterületeket és a 2 db 0520-as helyrajzi számú területet, úgy nincs összhang.

Kurcz Judit megjegyezte, hogy az erdőterületek úgyis módosításra kerülnek, így majd a számítási értékekre is különösen oda fognak figyelni.

Mäh Zoltán folytatta a 3-as és 8-as ponttal, hogy ezekben az esetekben is biológiai aktivitás csökkenéssel jár a módosítás, így az 1. ponttal egyidejűleg ezt is szükséges lenne figyelembe venni és ez alapján módosítani. A 3-as ponttal kapcsolatban kiemelte, hogy a Sólyom utca

forgalomba helyezési engedélyében előírták az árnyékoló fásítást, mely csak részben valósult meg, az engedély megszerzését követő 1 éven belül kötelező elvégezni a teljes fásítást, így örömmel vennék, ha ez 2026. július 17-ig megvalósulna. Jelenleg körülbelül 8 fa került elültetésre.

Pappné Kett Adrienn megválaszolta, hogy továbbítani fogják az illetékes kollégák felé.

Mäh Zoltán továbbá tolmácsolta, hogy a dokumentációból hiányzik, hogy az 1. pont tekintetében milyen fafajok és mikor kerülnének elültetésre.

Kurcz Judit tájékoztatta, hogy azóta ezt módosították és már a dokumentáció részét képezi ez is. A tervezői módosítások elkészültek, ha az Önkormányzat elfogadja, akkor minden véleményező látni fogja a tervezői válaszokat. Megköszönte a Sóllyom utcai fásításra vonatkozó javaslatot, de kérte, hogy ez ne képezze részét a végső döntésnek.

Mäh Zoltán tájékoztatta, hogy ez csak figyelemfelhívás volt.

Pappné Kett Adrienn megköszönte és megígérte, hogy továbbítani fogják.

Az Állami Főépítész Iroda véleménye következett, melyet Szabó Ádám tolmácsolt.

Kurcz Judit kiemelte, hogy az 1. pont kiegészítésre került a közlekedésfejlesztéssel és a biológiai aktivitás javításával.

Szabó Ádám megkérdezte, hogy akkor van-e lehetőség a normaszövegbe beleírni, hogy az erdőtelepítés feltétele a beépítésnek.

Pappné Kett Adrienn elmondta, hogy a folyamat közben csatlakoztak a rendezési tervek módosításába, elképzelhető, hogy Kitley Tibor főépítész úr már az egyeztető tárgyalásokon tájékoztatta az ügyfelet erről.

Szabó Ádám felhívta a figyelmet, hogyha ez előírásra kerül, akkor a hatóság majd már tudja vizsgálni, ellenőrizni az erdőtelepítést, így biztosítva lesz. Kérdezte, hogy valamelyik erdészeti írt-e véleményt, jelezték-e hogy keskeny az erdősáv, vagy fejeztek-e ki valamilyen más véleményt?

Kurcz Judit megválaszolta, hogy nem, ilyen vélemény nem érkezett.

A 2-es módosításra érkezett javaslat tárgyalása következett. Kurcz Judit bemutatta, hogy az épületmagasság 4,5 méterről 6,5 méterre való növelése képezi az egyeztetés tárgyát. A vélemény alapján történő módosítás következtében a teljes terület magasságnövelésétől visszaléptek, kizárólag a zárt sorú részeknél maradt meg a növekedés.

Szabó Ádám megkérdezte, hogy mi indokolja a két szint + tetőtérbeépítést.

Kurcz Judit megválaszolta, hogy ez beruházói igény volt. A zárt sorú telkek gyűjtőút mellett helyezkednek el, így indokolt lehet a magasabb beépítés. A magasság növelése továbbá az alapterület csökkenését is eredményezné, mely nagyobb zöldfelületet eredményezne, mely kedvező lehet. A mostani, vélemények alapján történő módosítás következtében jelentős területen lépett vissza a magasságemelés.

Szabó Ádám kérdezte, hogy akkor a narancssárga út mellett lenne 6,5 m, a többi maradna 4,5 m?

Kurcz Judit megválaszolta, hogy igen, jól érti, a telekstruktúra is mutatja a különbséget, az azonos tulajdonságú területeken azonos feltételek teljesülnének.

Szabó Ádám megkérdezte, hogy akkor 300 m<sup>2</sup>-en engednék két szint + tetőteret?

Cseriné Inhaizer Beatrix mondta, hogy csak egy lakóegység lehet 700 m<sup>2</sup> alatt.

Szabó Ádám kifejtette aggodalmát, hogy nem-e alakítanak ki két lakóegységet a területen, mert egy lakáshoz elég lenne egy szint + tetőtér, egy lakást nem szoktak két szint + tetőtérrel.

Kurcz Judit válaszolt, hogy nehezen engedi meg a két szintet a 4,5 m.

Szabó Ádám mondta, hogy kényelmes lenne a 4,5 méter a földszint + tetőtér beépítésre. Túlterhelést okozna, besűrűsödne a terület, parkolási nehézségeket okozna, ha lenne több rendeltetési egység is egy telken belül. Megkérdezte, hogy más rendeltetési egységet alakíthatnak-e ki egy telken belül.

Cseriné Inhaizer Beatrix megválaszolta, hogy csak egy rendeltetési egység lehet egy telken belül.

Szabó Ádám megállapította, hogy ez így már barátságosabb, nem lenne jó, ha egy telken belül egy lakás mellett pl. iroda is kialakulna.

Pappné Kett Adrienn hozzáfűzte, hogy ezt a Helyi Építési Szabályzat szabályozza.

Szabó Ádám megállapította, hogy ezzel a módosítással a telekterhelés csökkenne, viszont a támogatásának a feltétele, hogy csak egy rendeltetési egység lehessen egy telken belül és kizárólag a gyűjtőutak mellett kerülhet sor az épületmagasság megemelésére. Megkérdezte, hogy melyik utcákat érinti.

A jelenlévők megállapították, hogy a három érintett utca az Erzsébet királyné utca, a Mária Krisztina utca és a Götz Irén utca jobb oldala.

Szabó Ádám hozzátette, hogy akkor ezt a három utcát rögzíteni kell és akkor ezek mentén a zárt sorú, 300 m<sup>2</sup>-es telkek esetén mehet a módosítás.

Kurcz Judit vette át a szót és ismertette, hogy a 4. pont esetén a felesleges övezeti határok törölve lettek és a hibásan feltüntetett új javítása megtörtént. Az 5. pont esetén a rajzi hiba javításra került. A 7. pont esetén a beépítési % eltérése csupán elírás volt, az 40% volt és maradt. A 10. pont javítása megtörtént. A 12. pont esetén az összes törölt vonal meg fog jelenni a dokumentációban.

Cseriné Inhaizer Beatrix megkérdezte, hogy mindet kérik-e felsorolni.

Szabó Ádám megkérdezte, hogy sok van-e.

Kurcz Judit megválaszolta, hogy már elkészült, akárcsak a korábban hiányzó környezeti vizsgálat.

Szabó Ádám továbbá felhívta a figyelmet arra, hogy a Méptv. nem engedi, hogy a biológiai aktivitás érték csökkenjen. A 112/2025 Kt. határozatban található nyilatkozatban ugyanis rögzítve van, hogy új beépített terület keletkezik. Átfogóan össze kell nézni az értékeket és javítani kell.

Cseriné Inhaizer Beatrix megkérdezte, hogy hol volt leírva, hogy csökken az érték.

Pappné Kett Adrienn megjegyezte, hogy az alátámasztó munkarész 4.4. fejezetét felül kell vizsgálni.

Cseriné Inhaizer Beatrix megkérdezte Kurcz Judittól, hogy tudják-e javítani a hibát.

Kurcz Judit megválaszolta, hogy úgyszólamódosul a terv és újra kell számolni a biológiai aktivitás értékeket, így korrigálni fogják.

Pappné Kett Adrienn megkérdezte, hogy üzleti szempontból mire számíthat a beruházó.

Köteles László megválaszolta, hogy a csomóponti távolságokat és a védőtávolságot szokták nézni. Vélhetően ezek nem fognak jelen esetben problémákat okozni.

Pappné Kett Adrienn megköszönte a lehetőséget és megjegyezte, hogy a javaslatok alapján a szükséges korrekciókat el fogják végezni.

Szabó Ádám is köszönte az egyeztetést, a tervezői válaszokban szereplők alapján a javított dokumentum megküldhető részükre. Kérdés esetén egyeztető tárgyalást fognak összehívni.

További észrevétel hiányában az egyeztető tárgyalás 10:45-kor véget ért.

k.m.f.

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

  
.....  
Pappné Kett Adrienn  
h. városi főépítész



A jegyzőkönyvet készítette:

  
.....  
Szűrősné Ördög Rita Rebeka  
főépítészi referens





