



KIVÉVE
ENGEDÉLLEL

MAGÁNÚT

MÁGOCS

**056 VALAMINT 057/1, 058 ÉS 059/9 HRSZ-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ
TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MÁGOCS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

056 VALAMINT 057/1, 058 ÉS 059/9 HRSZ-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSSZERKEZETI
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

KÉSZÍTETTE:



Baracsi Viktória

Településtervező

TT-02-0655

TARTALOMJEGYZÉK

- 01. ELŐZMÉNYEK
- 02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA
- 03. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA
- 04. KÖZLEKEDÉSI-, ÉS KÖZMŰADOTTSÁGOK
- 05. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
- 06. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK BEMUTATÁSA
- 07. BEÉPÍTÉSI TERV
- 08. JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA
- 09. A JAVASOLT VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJA
- 10. A JAVASOLT VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI, TERMÉSZETI, ILLETVE ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSA
- 11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

01. ELŐZMÉNYEK

A Mágocs 059/2 hrsz-ú ingatlanon működő Makrom Kft a telephelyével szomszédos 056 hrsz-ú önkormányzati út valamint a telepet délről elkerülő önkormányzati tulajdonú 058 hrsz-ú kivett saját használatú út helyzetét szeretné rendezni a kialakult használatnak megfelelően. A tulajdonos 2025. novemberében megfogalmazott kérelmében Mágocs Város Önkormányzatánál a fent megnevezett út területre / telekre vonatkozóan a terület-felhasználás módosítását kezdeményezte.

AZ Önkormányzat Képviselő-testülete, a települési főépítész javaslatára a módosítási szándék részleteinek és a környezet körülményeinek megismerése céljából, a kérelem részletes vizsgálatát, ismertetését kérte.

Az Önkormányzat felhívta az indítványozó figyelmét, hogy a módosítás kidolgozásához, átvezetéséhez szükségesnek tartja a hatályos szerkezeti és szabályozási koncepcióba való illeszkedés bemutatását, amely az indítványozó által készített telepítési tanulmányterv kidolgozásával történhet. Ennek részletes tartalmi követelményeit A tanulmány célja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rögzíti.

02. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

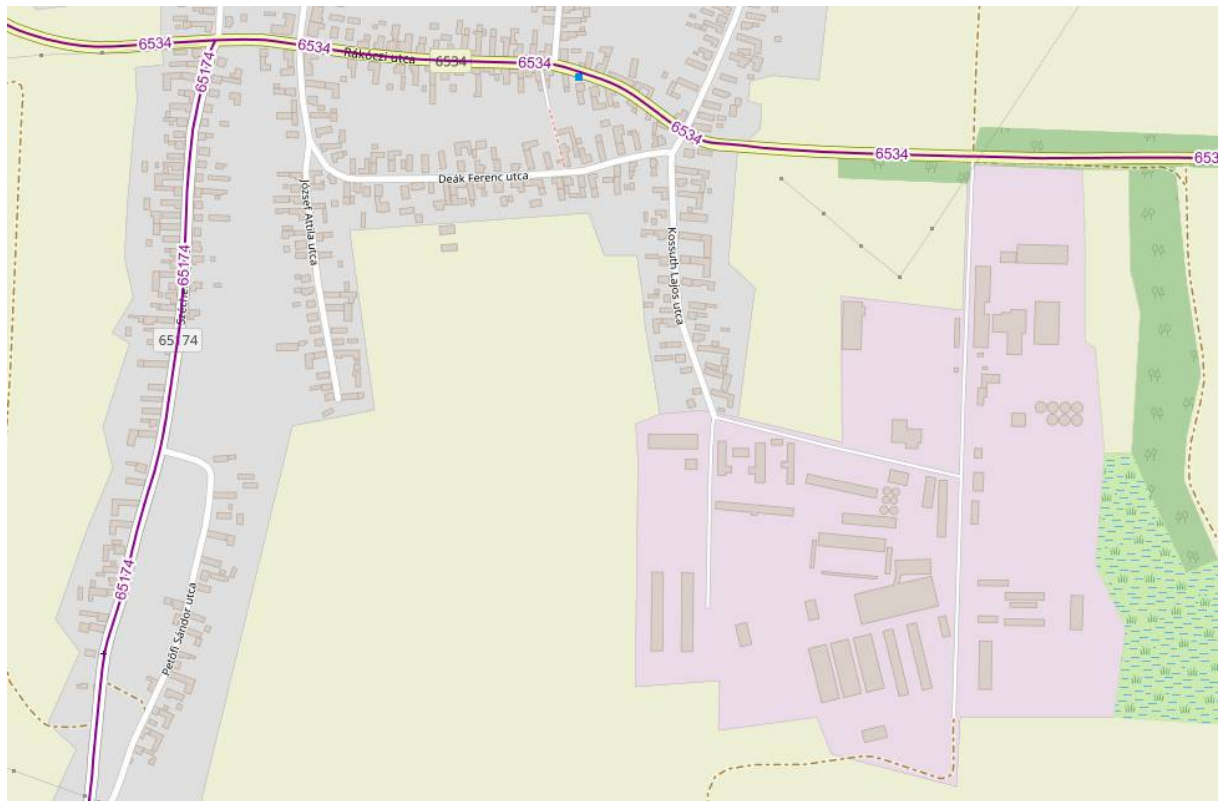
A tanulmány célja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben rögzített tartamú telepítési tanulmányterv elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a fejlesztési szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, és kidolgozza a változtatási javaslatot, mely által a településszerkezeti terv érintett területre vonatkozó terület-felhasználása illetve a szabályozási terv övezeti, építési övezeti besorolása módosul.

03. AZ INGATLANOK ÉS KÖRNYEZETÜK JELENLEGI ÁLLAPOTA

A egykori Mágocsi TSZ major területét a felszámolást követően számos növénytermesztésre és állattenyésztésre szakosodott vállalkozás vette igénybe. Az egyik legnagyobb a Makrom Kft, amely a megszűnő állattenyésztési ágazat tovább működtetésére alakult, mára pedig a növénytermesztés és állattenyésztés mellett, az élelmiszer piacon kuriózumként megjelenő A2-es tej és az abból készült termékek forgalmazásával is foglalkozik.

A szarvasmarha telep közvetlen - nyugati - szomszédja egy takarmánykeverőt is magába foglaló baromfitelep.

A vállalkozások megközelítését a két telep (055/2, 055/14 illetve a 059/2) közötti 056 hrsz-ú közút biztosítja. A település déli összefüggő szántóterületeinek elérése pedig a Majort feltáró úthoz kapcsolódó 058 hrsz-ú földúton keresztül történik.



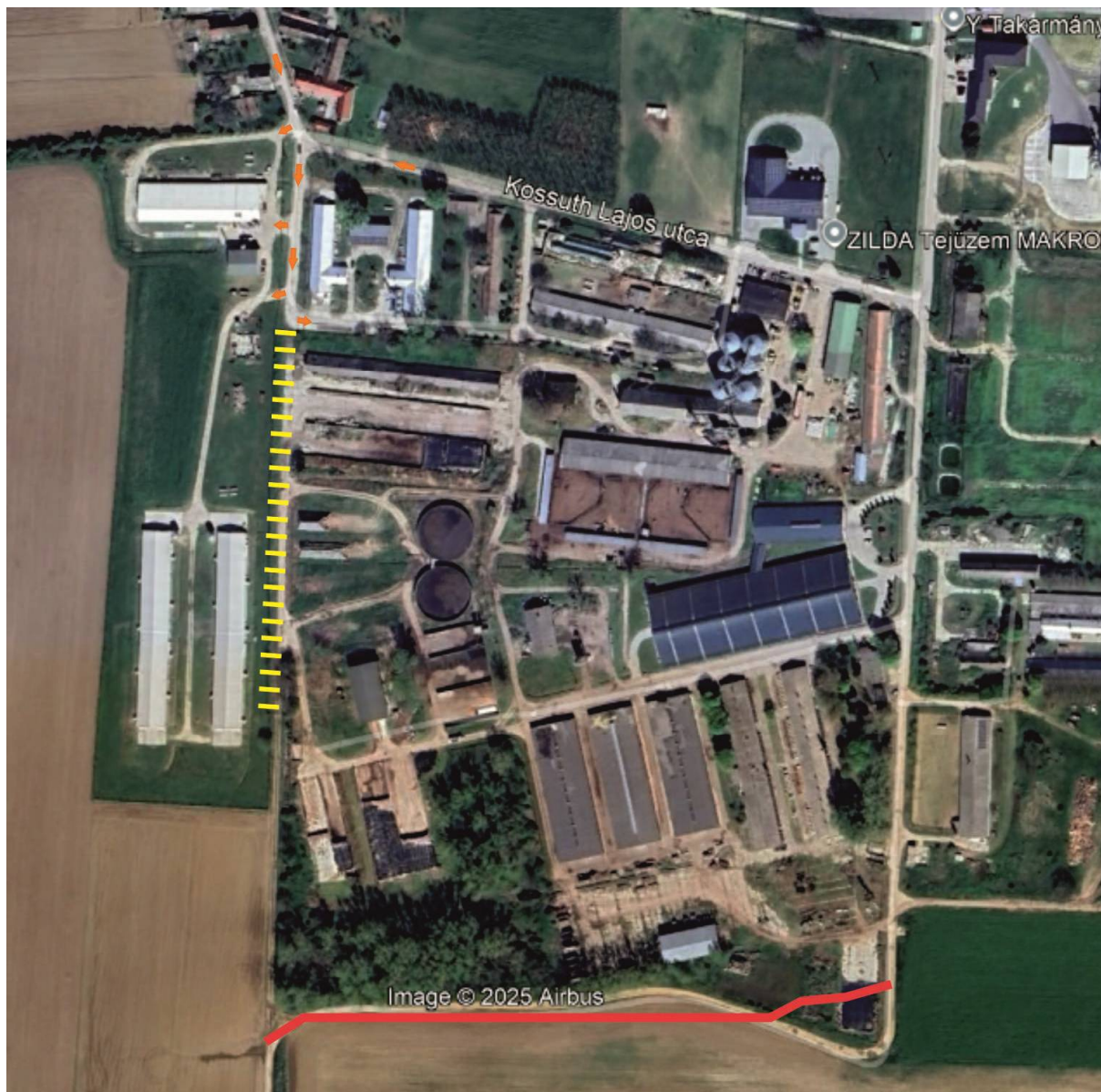
A módosítással érintett terület tágabb környezete forrás:KIRA

A 056 hrsz-ú kivett közút területe közel 30 éve, eredetileg a korábbi TSZ, jelenleg a Makrom Kft. „használatában van”. Az út 1990-ben került az Önkormányzat tulajdonába, addig a TSZ szarvasmarha telepéhez (Mágocs, 059/2 hrsz) kapcsolódva használták.

Az út északi 100 méteres szakasza biztosítja a 055/2 illetve a 055/14 hrsz-ú telken fekvő baromfitelep illetve a 059/7 hrsz-ú major megközelítését.

Az út ezt követő 360 méteres szakasza, a 059/2 hrsz.-on fekvő szarvasmarha telep telkével párhuzamosan halad és kizárólagos kapcsolatot biztosít a telep belsejében fekvő

létesítményekhez. A telephely tulajdonosa az utat az általa használt 200 méteres szakaszon – kapukkal – lezárta, így azon az áthaladás nem lehetséges.



GoogleEarth 2025



fentrol.hu – 1977



1991

A telep északi határa a 058 hrsz-ú mezőgazdasági földút, amely nyomvonala az évek során az akkori beépítésekhez alkalmazkodva eltolódott, és a mai napig ezen a nyomvonalon van használatban.

Az ingatlanok földhivatali nyilvántartás szerinti adatai:

hrsz.	művelési ág	minőségi osztály	AK érték	terület m ²
056	kivett közút	0	0	13 021
058	kivett saját használatú út	0	0	1357
059/2	kivett major	0	0	112 350



Alaptérkép

04. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰADOTTSÁGOK

Az egykori TSZ major dél-nyugati telephelyeinek megközelítése jelenleg a Kossuth Lajos utca felől a 060/1 és a 056 hrsz-ú vagy a 6534 j. összekötő útról leágazó 062 és 060/1 közúton lehetséges. Észak-keletről a 6534 j. összekötő útról leágazó 062 és az ahhoz csatlakozó 058 hrsz-ú úton lehetséges.



056 hrsz. út északi része



060/1 hrsz. út nyugati része



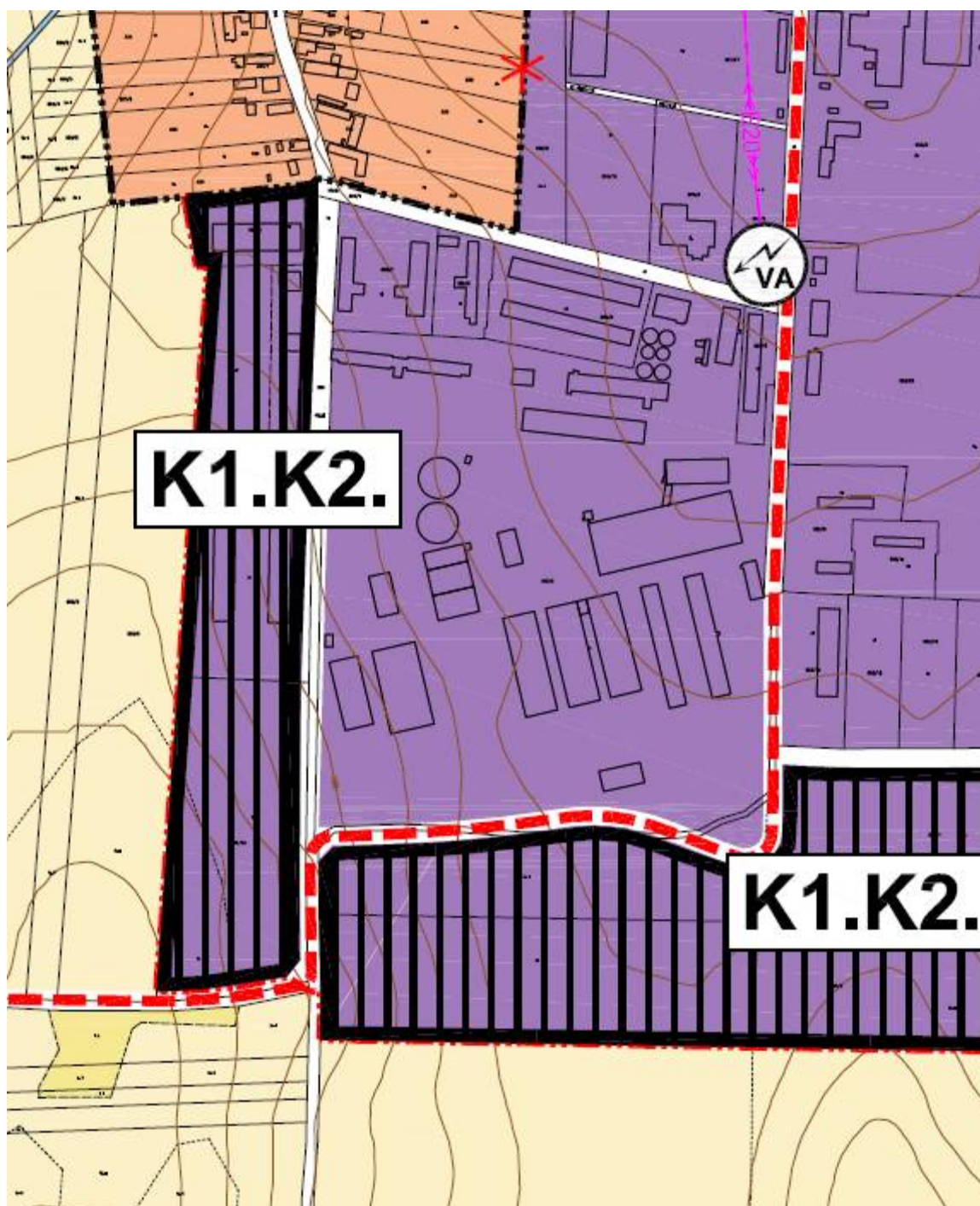
Kossuth L. utca déli része



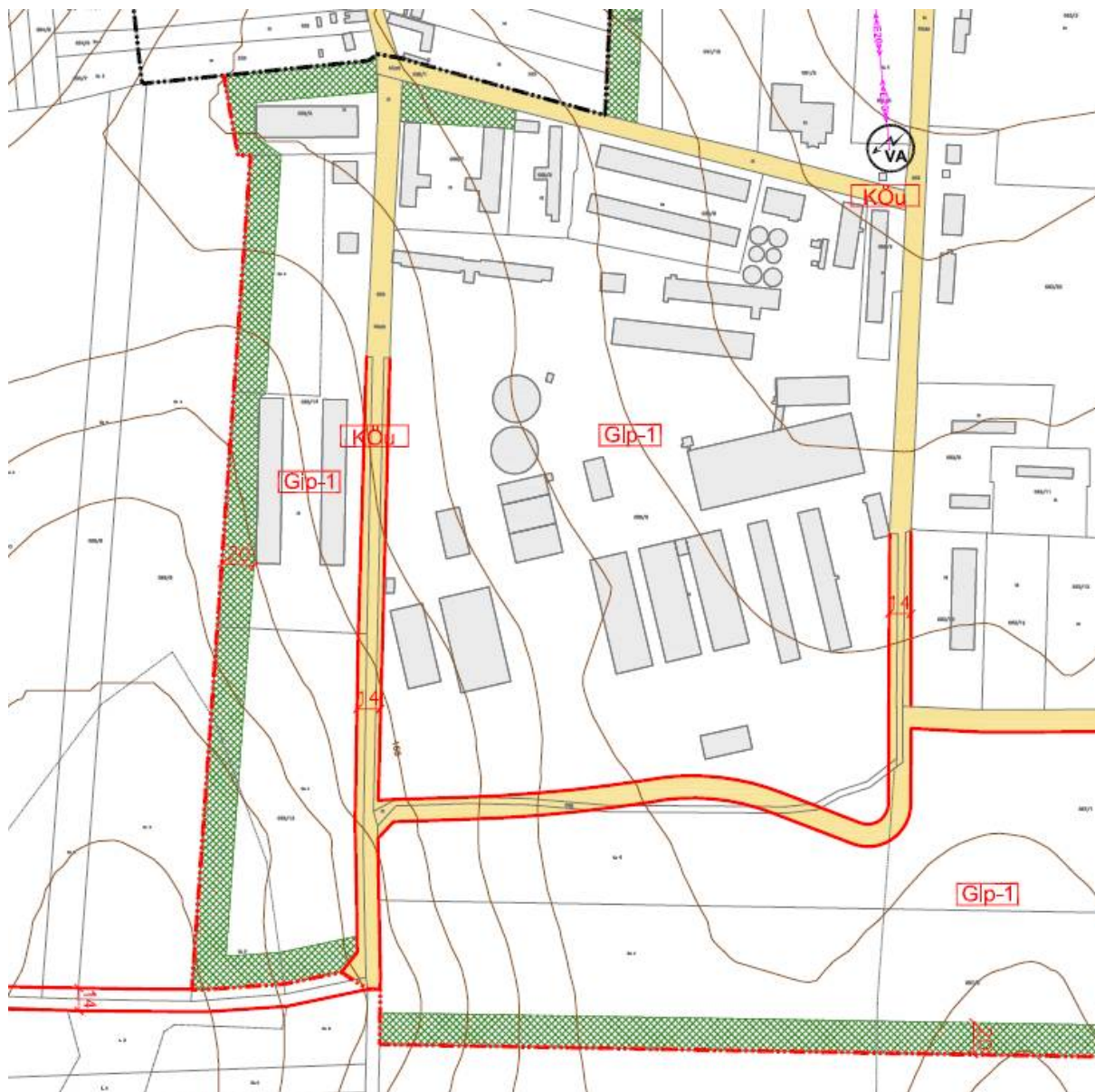
062 hrsz-ú szilárd burkolatú út

A jelen tanulmány tárgyát képező ingatlanok közműnyomvonallal nem keresztezettek, közműlétesítmények nem érintik.

05. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK



Hatályos fejlesztési terv kivágat



Hatályos szabályozási tervi kivágat

Mágocs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) 1/2025. (I. 30.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A fejlesztési terv az érintett meglévő és tervezett gazdasági területek jobb kiszolgálása érdekében, gazdasági jellegű elkerülő út kialakítását tervezi a 65174. j. bekötőút és 6534. j. ök. út között. Célja, hogy a gazdasági forgalom a tevékenységük végzése során mindkét úttal kapcsolatot nyerjen az országos utak belterületi szakaszainak igénybevétele nélkül. A tervezett nyomvonal igazodik a tényleges használat szerinti nyomvonalhoz, és a 058 hrsz-ú út valamint a vele szomszédos telkekre (059/2, 057/1) 14 méter széles közterület alakítást rögzít.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv, a fejlesztési terv elhatározásainak megfelelően – **közüti közlekedési területbe** (056 hrsz.) sorolja a módosítással érintett ingatlant, amelyre a szabályozási terv - az érintett szakaszon - 3,5-3,5 méter közterület szélesítést rögzít. A vele szomszédos meglévő és tervezett telephelyek ipari gazdasági területbe soroltak.

A tanulmány tárgyát képező ingatlanra és környezetére vonatkozó hatályos rendelkezések:

Közüti közlekedési terület

„27. § (1) A közüti közlekedési terület elhelyezésére a szabályozási terv ábrázolásának megfelelően a következő szélességű építési terület biztosítandó:

a) az új közlekedési terület szabályozási terven rögzített területe megmutatja, hogy a telektömbök kialakításakor milyen minimális közlekedési és közműsávot kell biztosítani.

b) amely területre a szabályozási terv nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területű sáv szélessége nem csökkenthető.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában

a) szabályozási vonallal érintett épületen, meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető,

b) kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,

c) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesítendő.”

Ipari gazdasági terület: Gip-1

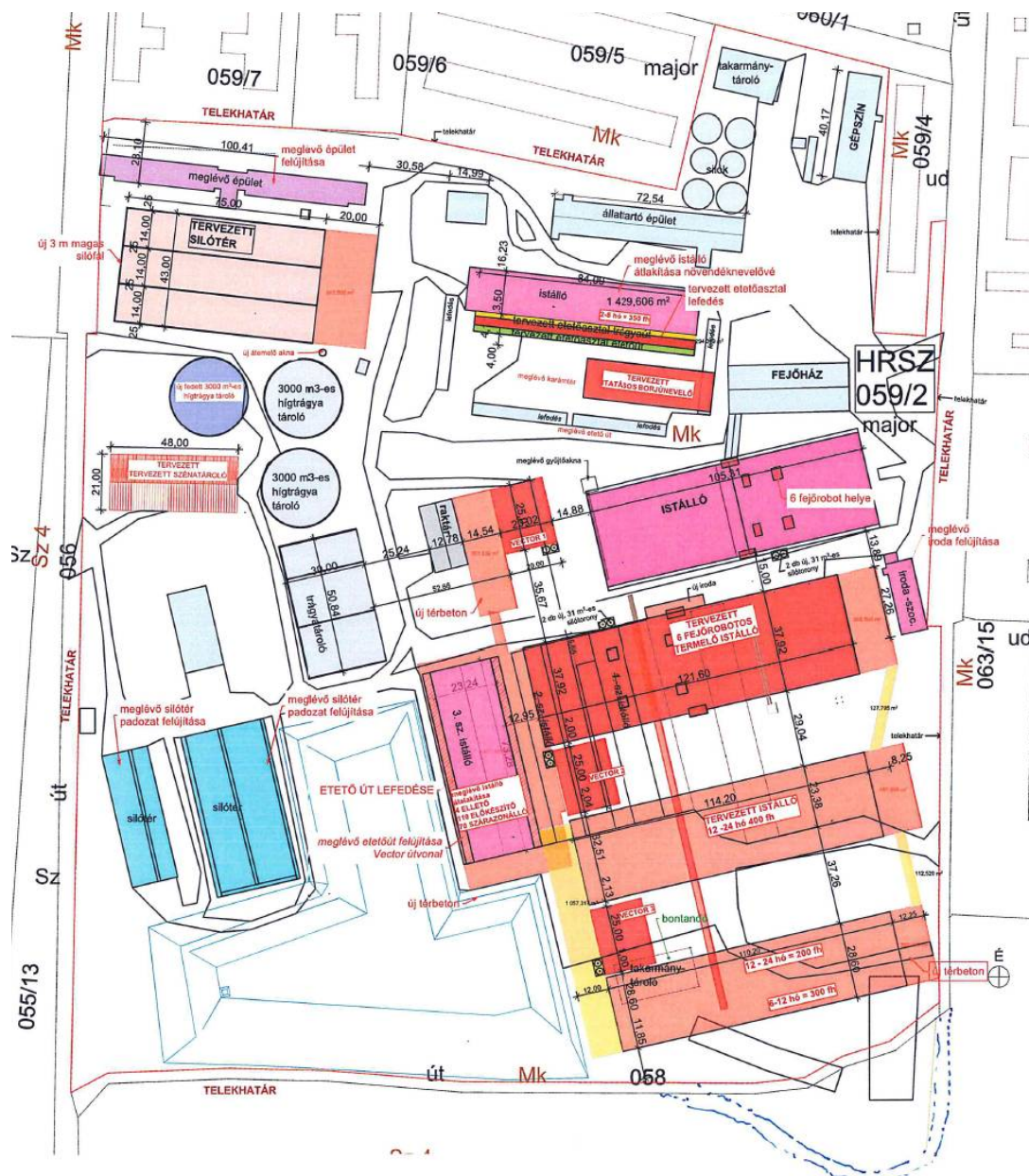
- a telek beépítési módja: szabadon álló
- legkisebb kialakítható telek terület: 2500 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- zöldfelület minimális mértéke: 40%
- épület megengedett legnagyobb beépítési magassága: 12,5 m

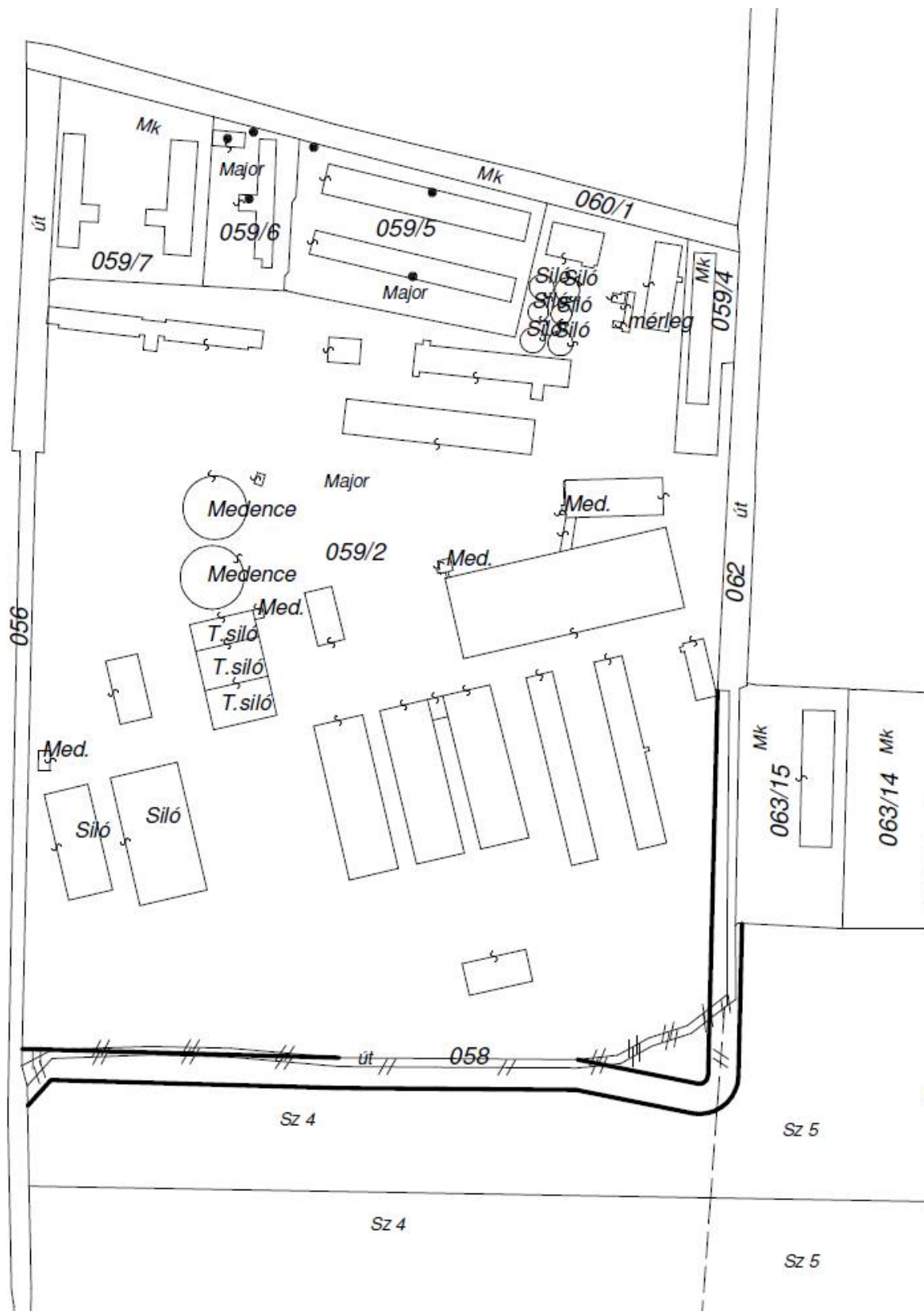
06. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK BEMUTATÁSA

A Markom Kft (059/2) a telephely fejlesztését tervezi, és a telep épületeinek és egyéb létesítményeinek mindennapi használatához – a kialakult gyakorlat szerint - a közút területét is igénybe veszi. Mivel a 056 hsz-ú út nem a saját tulajdona, jelen eljárás keretében a helyzet jogi rendezését és a kialakult használatnak megfelelő szabályozási környezet kialakítását kérelmezte. Csak úgy, mint a 058 hrsz-ú út szabályozási tervben rögzített közterület fejlesztése ügyében.

07. BEÉPÍTÉSI TERV

A beruházás célja a telephely több ütemű bővítése, a telephely működési, megközelítési feltételeinek fejlesztése.





Telekalakítás – változási vázrajz

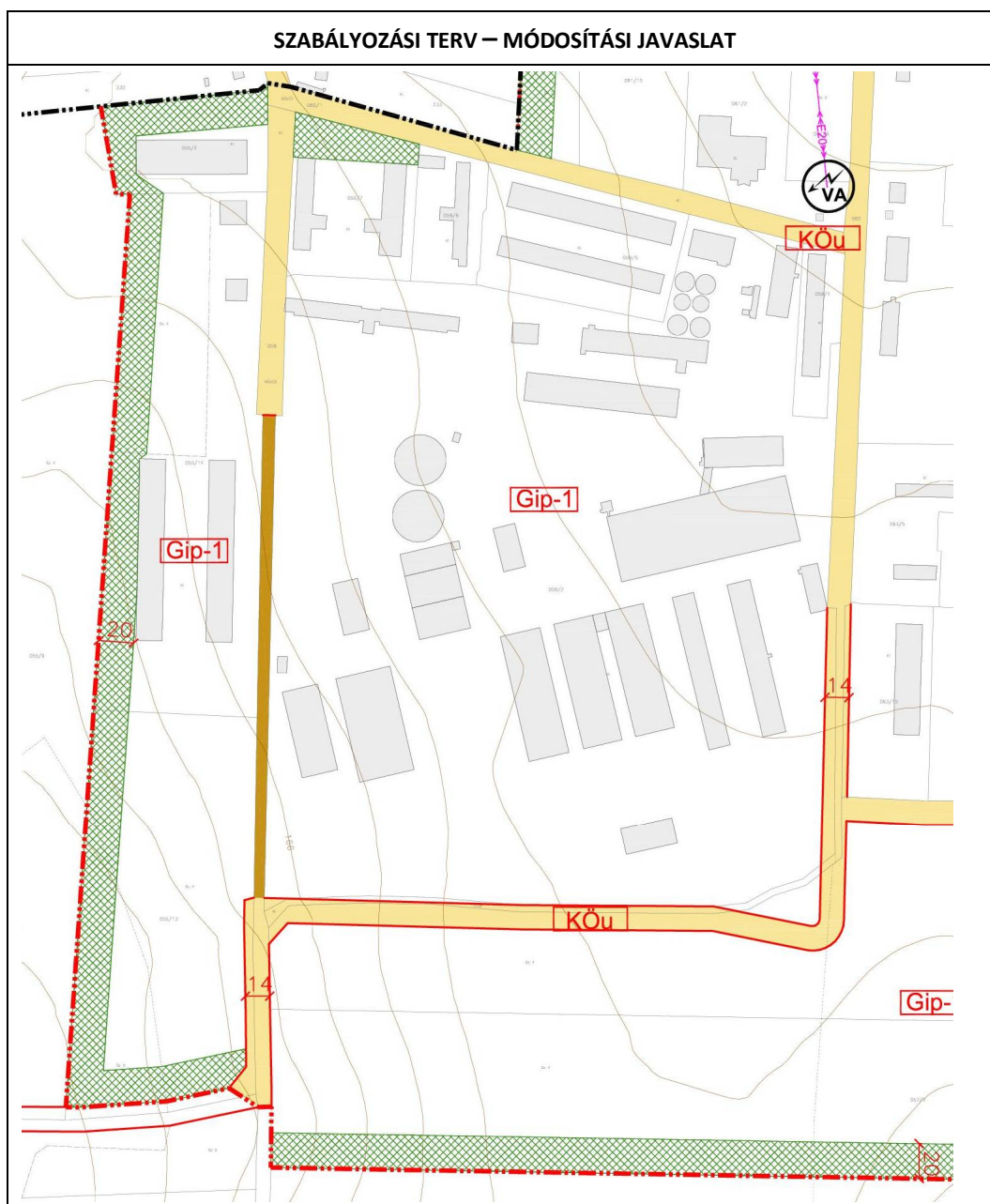
08. JAVASLAT A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

A fejlesztési terv és a szabályozási terv módosítása

A fejlesztési terv terület-felhasználási rendszere nem változik.

A módosítással érintett 056 hrsz-ú út közterület szélesítéssel terhelt részeinek, az érintett magáningatlanok terület-felhasználásával azonos (Gip) terület-felhasználásba sorolása, továbbá a jelenlegi használat szerinti lezárt útszakaszra, irányadó szabályozási elemként *közforgalom elől elzárt magánút terület* jelölést javasolt feltüntetni.

A 058 hrsz-ú út esetében a telekalakítási vázrajz alapján a közterület fejlesztés nyomvonalát korrigálni szükséges.



HÉSZ módosítása

A hatályos helyi építési szabályzat magánútra vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz ezért arra vonatkozóan a következőkkel javasolt kiegészíteni:

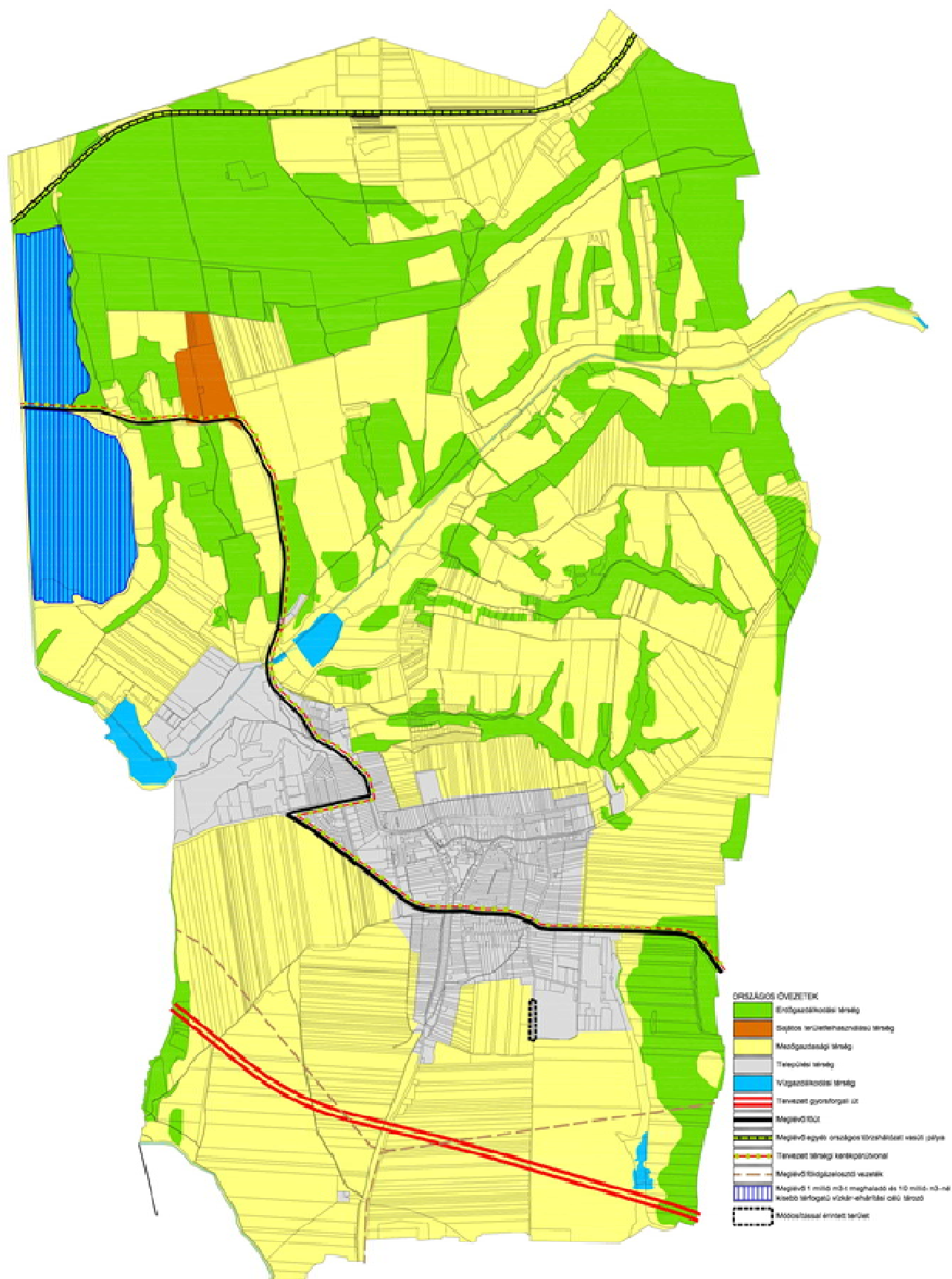
„3.5 (5) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút kialakítására vonatkozó alábbi rendelkezések teljesülnek:

- a) a magánút kialakítása a kiszolgáló telkek megközelítésére az előírt szélességben meg kell történnjen, és útként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kell kerüljön,*
- b) magánutat úgy kell kialakítani, hogy az a város közterületi és közút rendszerével közvetlen kapcsolatban álljon,*
- g) a magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be,*
- k) a magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.*
- e) amennyiben a magánút csak 1 telek megközelítésére szolgál, a megközelítendő telek kivételével a magánúttal szomszédos telekhatárok mellett a legkisebb előkert 0 m.”*

09. A JAVASOLT VÁLTOZÁS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANGJA

A tanulmány tárgyát képező módosítással érintett terület az Országos Területrendezési Terv (MaTrT) és Baranya Megyei Területrendezési Terv (BMTTrT) szerint a települési térségben fekszenek.

MÁGOC-S - TÉRSÉGI TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

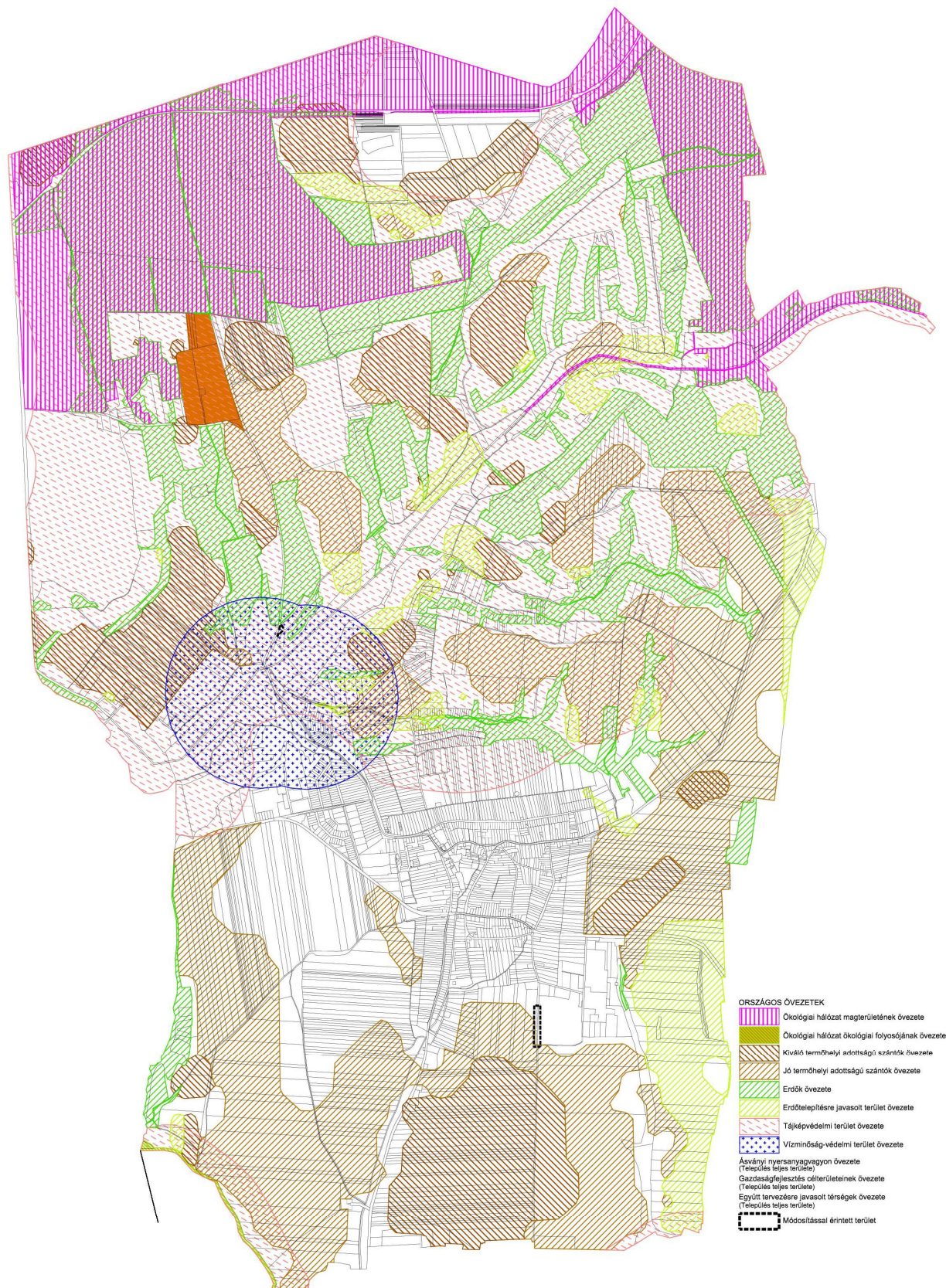


Települési térség:

„MATrT 11.§ d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A változás mértéke eleget tesz az MaTrT 11 §-ban megfogalmazott követelményeknek.

MÁGOCS - BARANYA MEGYE RENDEZÉSI TERV ÖVEZETEI



Területrendezési tervi övezetek érintettsége:

Országos övezet	Megyei övezet	Települési érintettség	Módosuló terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterület övezete		X	
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		X	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete			
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete		X	
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete		X	x
Erdők övezete		X	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		X	
Tájképvédelmi terület övezete		X	
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete			
Vízminőség-védelmi terület övezete		X	
Nagyvízi meder övezete			
Honvédelmi és katonai célú terület övezete			
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	X	X
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete		
	Földtani veszélyforrás terület övezete		
	Egyedileg meghatározott övezetek		
	Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete		
	Gazdaságfejlesztés célterületének övezete	X	
	Együtt tervezésre javasolt térségek övezete	X	

Új beépítésre szánt terület kijelölés

Az övezet módosítása során, ugyan új beépítésre szánt terület kijelölése történik, de a Méptv. 76. § (1) illetve a 419/2021. (VII.15.) 78/D. § (4) b) pontja értelmében az aktivitásérték egyensúlyának igazolásához terület biztosítása nem szükséges.

„Méptv. 76. § (1) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településtervezési készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt – az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településtervezési tervet köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.”

„419/2021. (VII.15.) 78/D. § (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.*

10. A JAVASOLT VÁLTOZÁS KÖRNYEZETI, TERMÉSZETI, ILLETVE ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSA

Táj és természetvédelem, zöldterületek

Az érintett ingatlan közlekedés céljára használt burkolt felület, amelyen belül értékes vegetáció nem található, így élőhelyek megszűnésével, védett állatfajokra gyakorolt negatív hatással nem kell számolni

Környezeti hatások

A meglévő útszakasz, magánúttá történő átalakítása negatív környezeti hatást nem generál, környezetterhelő hatást nem jelent.

Örökségvédelem

A jelenleg hatályos településrendezési eszközökhöz 2024-ben örökségvédelmi hatástanulmány készült, amely alapján lehatárolásra kerültek a város országos és helyi védett értékei, védett területei továbbá a régészeti érintettségű területei. A módosítással érintett területnek épített örökségi érintettsége nincsen. Sem országos, sem helyileg védett épület vagy környezet továbbá régészeti érdek nem érinti.

11. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért az Méptv. 8. § (3) bekezdés, b) pontja értelmében- a biológiai aktivitás érték szinten tartásáról nem kell gondoskodni.

