



MÁRIAKÁLNOK

TELEPÜLÉSSZEKZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Dokumentálás dátuma:
Győr, 2022.05. hó

Munkaszám: Rp.I.150-31



Munkaszám: Rp.I.150-31

MÁRIAKÁLNOK**TELEPÜLÉSSZEKZETI TERV,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS****ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ*****Felelős tervezők:*****Kalmár Ágnes**településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroskaokl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítés vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

Tervezői névjegyzék szám.: TK-08-0073

Tervezői névjegyzék szám.: TT1-08-0073

Ferenczi Huba

okl. gépészmérnök

Közműrendszer

Tervezői névjegyzék szám: TV-T-08-0253

TE-T-08-0253

Réder Tiborokl. közlekedésépítőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2022.05.

Felelős tervezőink a Győr-Moson-Sopron Megyei Építész ill. Mérnök Kamarának tagjai.



MÁRIAKÁLNOK

TELEPÜLÉSSZEKZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Tartalomjegyzék

1. Előzmények
2. A településrendezési tervek módosításának folyamata és szakaszai:
3. Tervezett módosítások
4. A hatályos területrendezési tervek vizsgálata
 - 4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által meghatározott övezetek és azok hatásainak értékelése a vizsgált területre
 - 4.2 Győr-Moson-Sopron Megyei Önkormányzat Közgyűlése Elnökének 5/2020 (V.5.) számú rendeletével elfogadott Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Tervében meghatározott megyei övezetek és azok hatásainak értékelése a vizsgált területre



1. ELŐZMÉNYEK

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatát módosításáról döntött.

A partnerségi egyeztetés szabályait Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testülete 4/2017 (II.20.) önkormányzati rendelettel állapította meg.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK FOLYAMATA ÉS SZAKASZAI:

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt területet jelölünk ki, továbbá zöldterület is kerül megszüntetésre ezért a településrendezési terv módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai alapján **teljes eljárással történik**.

A tervezési folyamat szakaszai:

1. Előzetes tájékoztatási szakasz
2. Véleményezési szakasz
3. Végző szakmai véleményezési szakasz
4. Jóváhagyási szakasz

3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

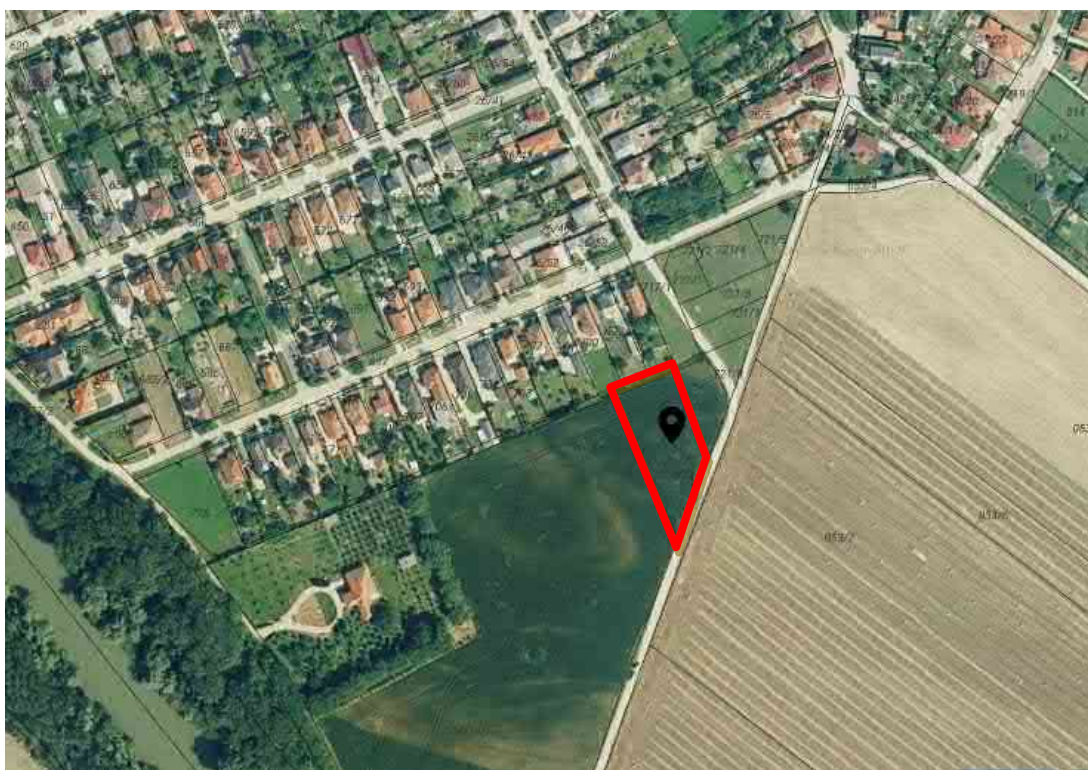
1. A 054/13 hrsz-ú földrészlet területfelhasználásának, szabályozási előírásainak módosítása annak érdekében, hogy az lakóterületként legyen felhasználható.
A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is. A módosítással kapcsolatban szükséges erdő vagy zöldterület kijelölése a biológiai aktivitásérték pótlása miatt, mely szintén érinti a településszerkezeti és a szabályozási tervet is.
2. Új beépítésre szánt terület (tulajdonosi adatszolgáltatás alapján) kijelölése a 324 hrsz-ú sportpálya területéből annak érdekében, hogy a területen kereskedelmi, szolgáltató, úti kiszolgáló tevékenység legyen folytatható.
A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is. A módosítással kapcsolatban szükséges erdő vagy zöldterület kijelölése a biológiai aktivitásérték pótlása miatt, mely szintén érinti a településszerkezeti és a szabályozási tervet is.
3. A 077/20 hrsz-ú terület területfelhasználásának, szabályozási előírásainak módosítása annak érdekében, hogy az lakóterületként legyen felhasználható.
A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is. A módosítással kapcsolatban szükséges erdő vagy zöldterület kijelölése a biológiai aktivitásérték pótlása miatt, mely szintén érinti a településszerkezeti és a szabályozási tervet is.
4. A 2069/330 és a 2069/34 hrsz-ú területeken jelölt egyedi építési hely módosítása. A módosítás a szabályozási tervet érinti.

-
5. A 44/1 hrsz-ú területen a meglévő melléképület feltüntetése, az irányadó telekhatár és az építési hely módosítása a kialakult állapotnak megfelelően. A módosítás a szabályozási tervet érinti.
 6. A 20, 21, 22, hrsz-ú telkek vonatkozásában a szabályozási terv módosítása a kialakult telekállapotokhoz és megépült kerítésekhez igazodóan. A módosítás a szabályozási tervet érinti.
 7. Máriakálnok község önkormányzata befogadta az egyház kérelmét, miszerint irodát, előadótermet szeretnének elhelyezni a községi templom telkének területén (hrsz:2/1). Feladat a telek megoszthatóságának, illetve az épület elhelyezés feltételeinek megteremtése a településszerkezeti terven, a szabályozási terven, illetve a helyi építési szabályzatban.
 8. Malomdülő területén az alapellátást szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató épületek létesítésének lehetővé tétele a szabályozási előírásokban. A módosítás a helyi építési szabályzatot érinti.
 9. Hész 15.§ (1) d pontjának törlése. A módosítás a helyi építési szabályzatot érinti.
-

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A tervezett módosítások érintik a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is:

1. A 054/13 hrsz-ú földrészlet területfelhasználásának, szabályozási előírásainak módosítása annak érdekében, hogy az lakóterületként legyen felhasználható. A módosítással érintett terület a település központi beépített területeinek déli határán, a Kert utca folytatásában található. A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is. A módosítással kapcsolatban szükséges erdő vagy zöldterület kijelölése a biológiai aktivitásérték pótlása miatt, mely szintén érinti a településszerkezeti és a szabályozási tervet is.



1. számú módosítással érintett terület (Forrás: e-közmű)



Kivonat a hatályos szabályozási etervből (1. számú módosítással érintett terület)

2. Új beépítésre szánt terület (tulajdonosi adatszolgáltatás alapján) kijelölése a 342 hrsz-ú sportpálya területéből annak érdekében, hogy az Rákóczi út mellett (1406 számú út) kereskedelmi, szolgáltató, úti kiszolgáló tevékenység céljára lehessen telket alakítani, épületet elhelyezni. A módosítással érintett terület Máriakálnok község északi oldalán a Halászi felé vezető út mellett található.

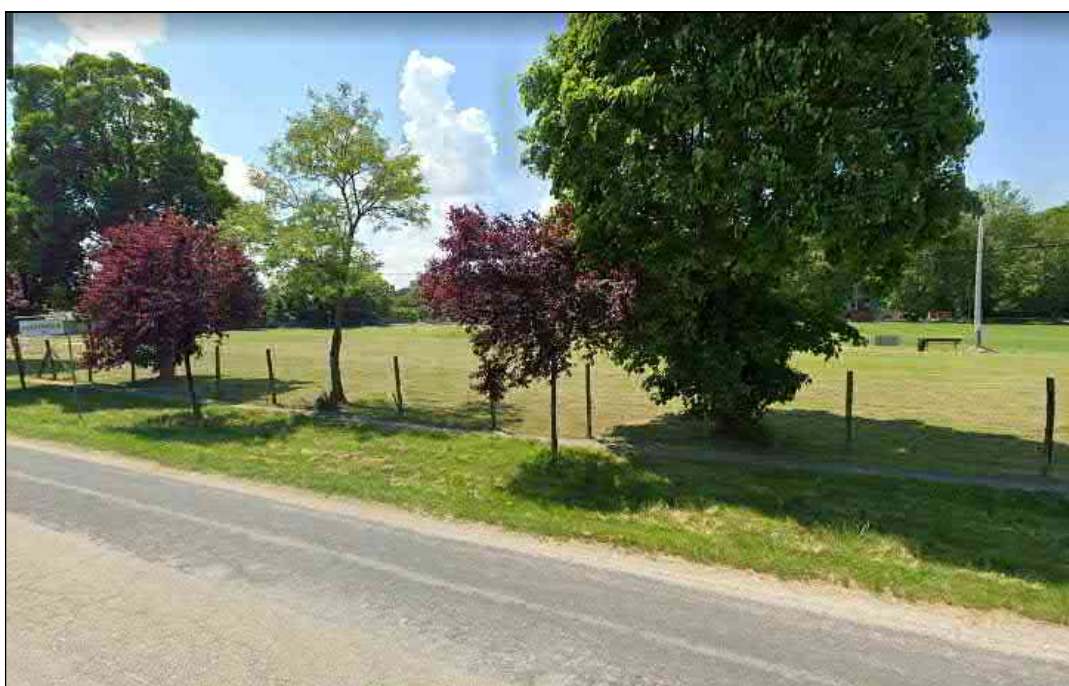
A tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület mérete az elképzelések szerint 600 m² lesz. A telken 30 %-os beépítettséggel lehet majd épületet elhelyezni, 50 % minimális zöldfelület biztosításával.

Az önkormányzat támogatja a tulajdonosi szándékot, a sportpálya területén lévő füves focipálya felmérésre került, a kijelölendő gazdasági terület és a focipálya között marad elegendő hely gépjármű közlekedésre is.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is. A módosítással kapcsolatban szükséges erdő vagy zöldterület kijelölése a biológiai aktivitásérték pótlása miatt, mely szintén érinti a településszerkezeti és a szabályozási tervet is.



2.számú módosítással érintett terület (Forrás: google)



2.számú módosítással érintett terület a Rákóczi utca felől (Forrás: google)



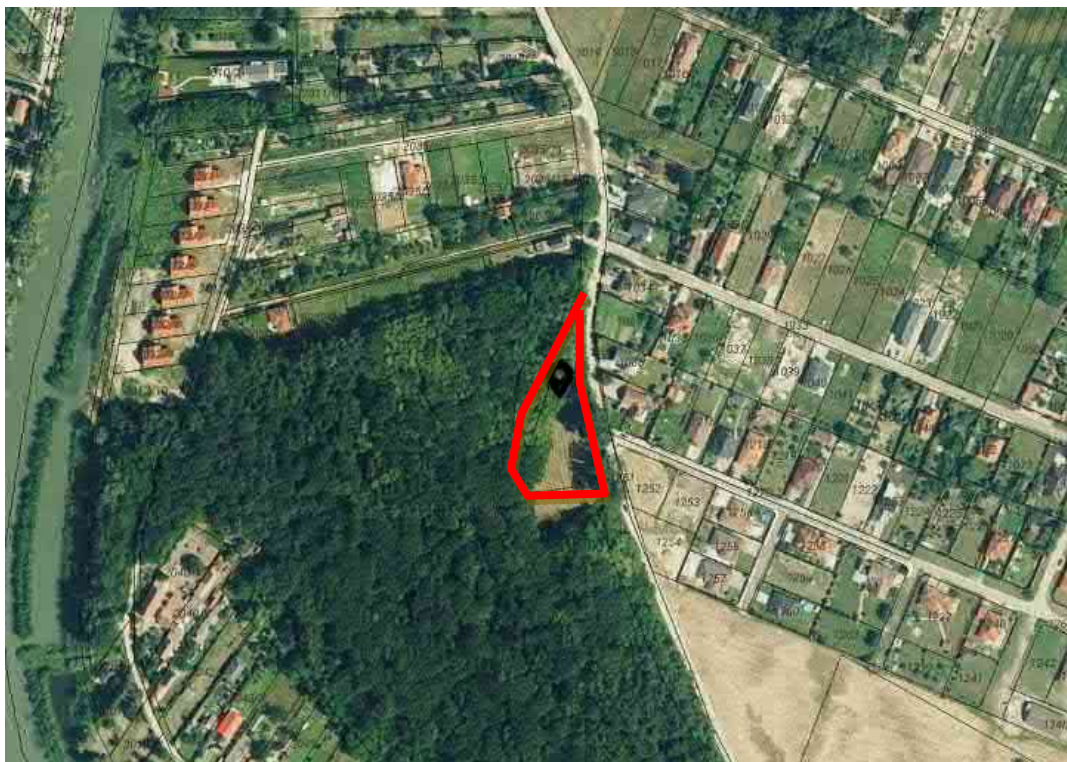
Kivonat a hatályos szabályozási etervből (2. számú módosítással érintett terület)



A 2. számú módosítással érintett terület

3. A 077/20 hrsz-ú terület területfelhasználásának, szabályozási előírásainak módosítása annak érdekében, hogy az lakóterületként legyen felhasználható. A módosítással érintett terület Malomdülő településrészen, a Rozmaring utcában található.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot is. A módosítással kapcsolatban szükséges erdő vagy zöldterület kijelölése a biológiai aktivitásérték pótlása miatt, mely szintén érinti a településszerkezeti és a szabályozási tervet is.



3. számú módosítással érintett terület (Forrás: e-közmű)



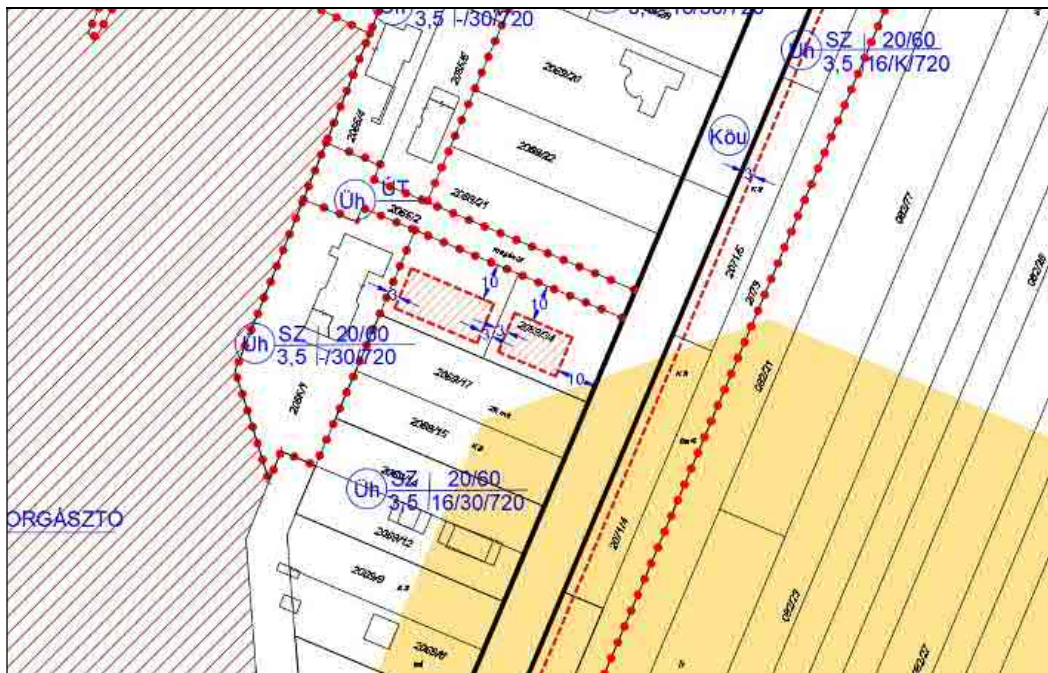
Kivonat a hatályos szabályozási tervből (3. számú módosítással érintett terület)

4. A 2069/33 és a 2069/34 hrsz-ú területeken jelölt egyedi építési hely módosítása. A módosítással érintett terület Malomdülő településrészben, a Harangvirág utcában található. A hatályos szabályozási terv egyedi építési helyet jelöl a 2069/33 és a 2069/34 hrsz-ú telkekre, 10,0 méteres előkerttel a 2065/2 hrsz-ú magánút felől. A tulajdonosok a telek jobb kihasználhatósága érdekében kezdeményezték az előkert 5,0 méterre történő csökkentését. A két, módosítással érintett telek egyéb beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

A módosítás a szabályozási tervet érinti.

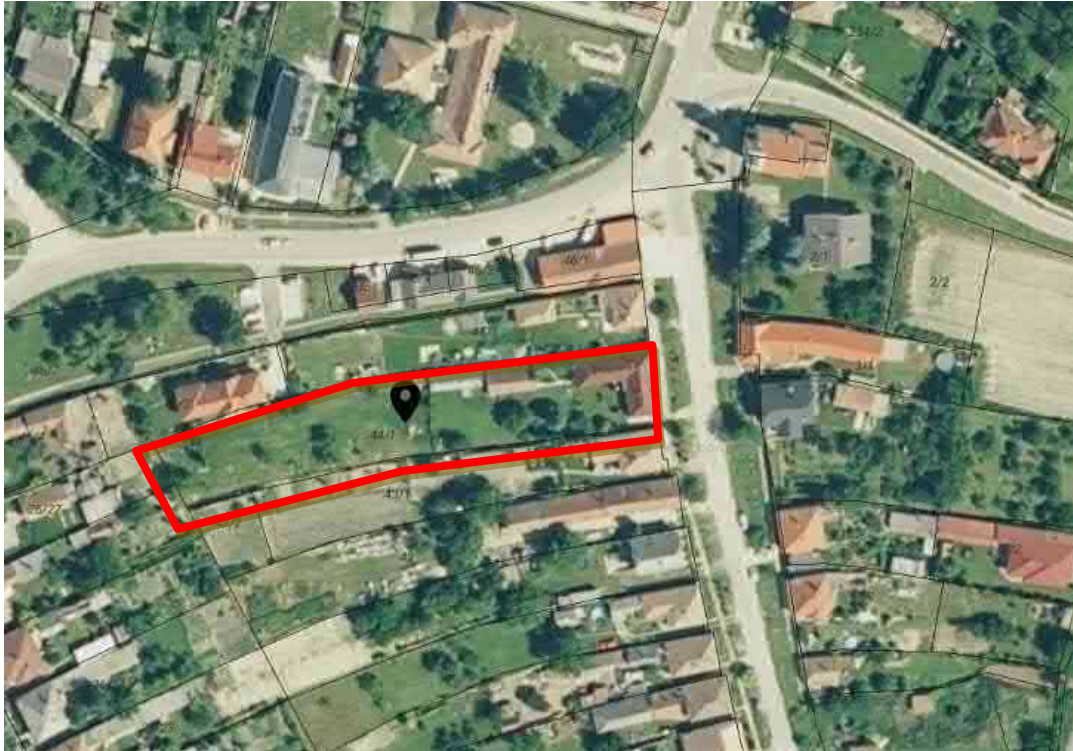


4. számú módosítással érintett terület (Forrás: e-közmű)

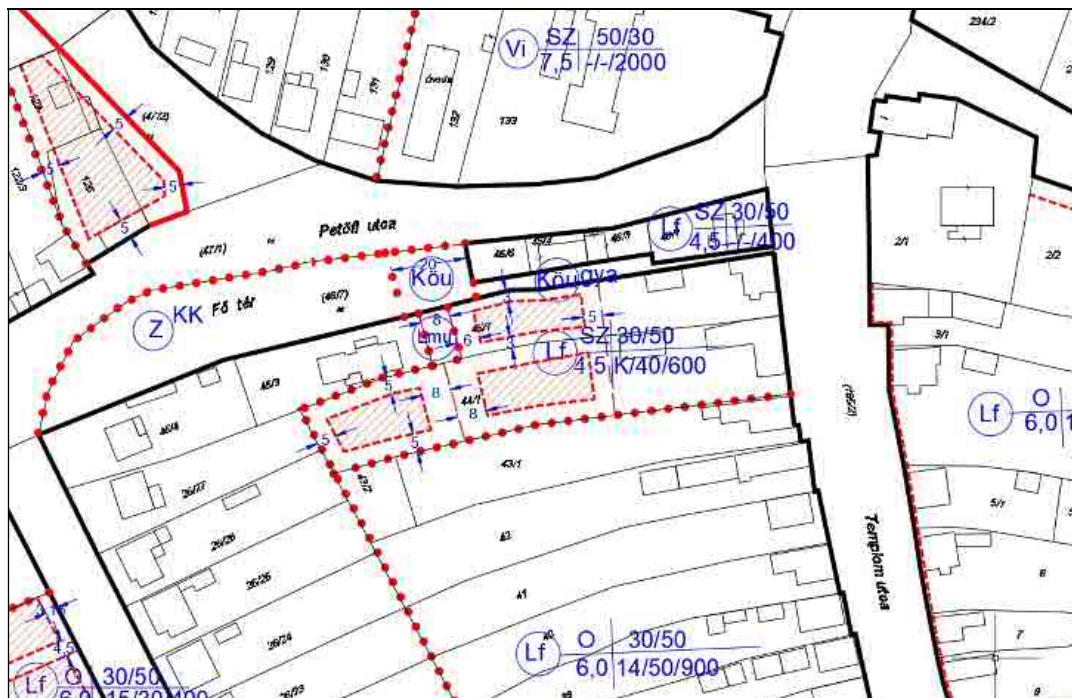


Kivonat a hatályos szabályozási tervből (4. számú módosítással érintett terület)

5. A 44/1 hrsz-ú területen a meglévő melléképület feltüntetése, az irányadó telekhatár és az építési hely módosítása a kialakult állapotnak megfelelően. A módosítással érintett terület a központi belterületen a Petőfi utca Templom utca, Kert utca, Halász utca által határolt tömb északi részén található. A hatályos szabályozási terv telekmegosztási lehetőséget és egyedi építési helyet jelöl a 44/1 hrsz-ú telekre. A hatályos terv készítésekor a telken meglévő melléképületek nem voltak feltüntetve a földhivatali alaptérképen. A melléképületek időközben feltüntetésre kerültek. Jelen módosítási feladat az egyedi építési hely kialakult állapothoz történő igazítása. A módosítás a szabályozási tervet érinti.

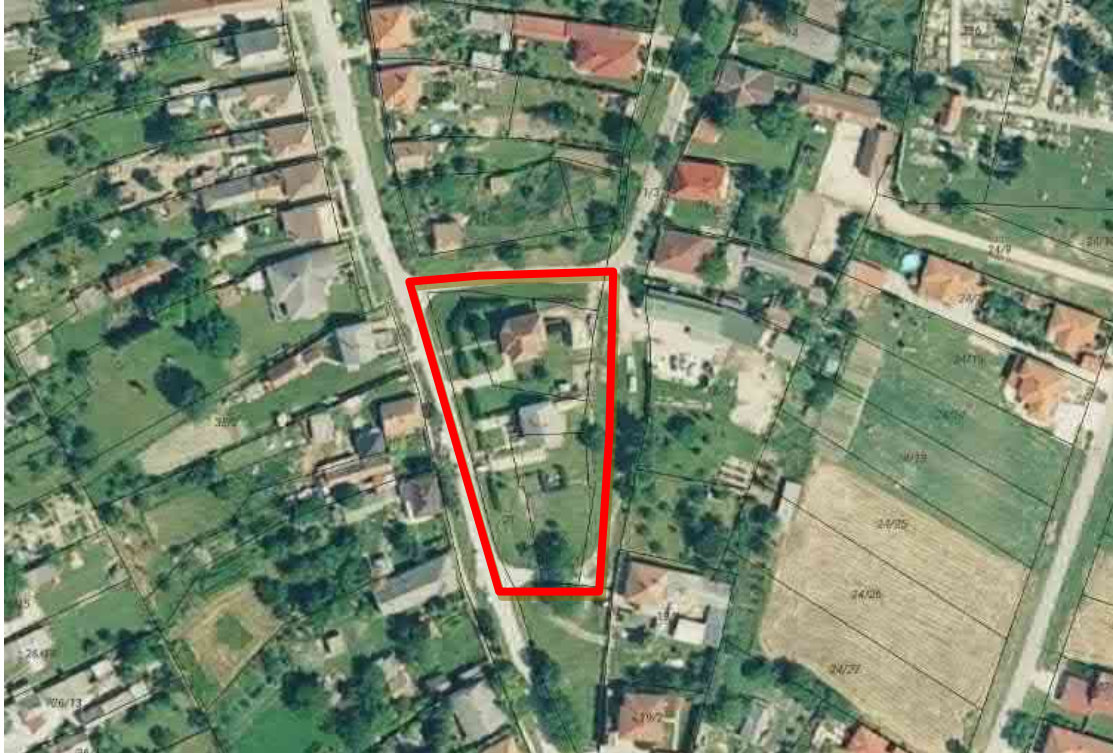


5.számú módosítással érintett terület (Forrás: e-közmű)

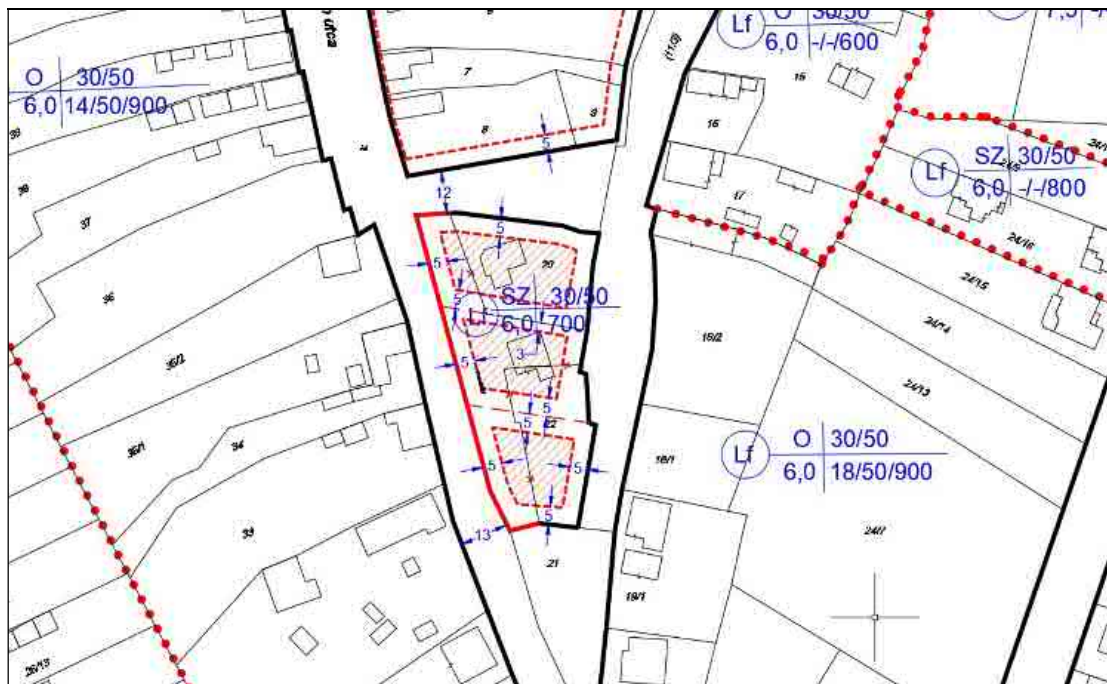


Kivonat a hatályos szabályozási etervből (5. számú módosítással érintett terület)

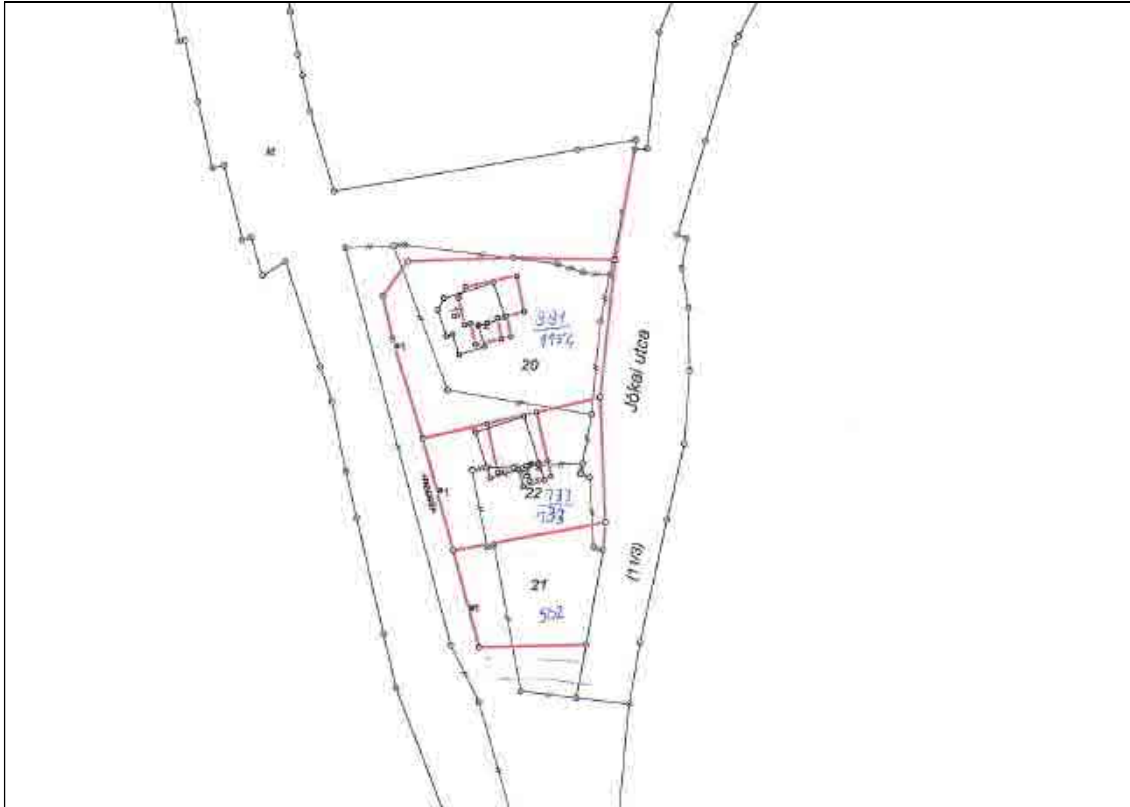
6. A 20, 21, 22, hrsz-ú telkek vonatkozásában a szabályozási terv módosítása a kialakult telekállapotokhoz és megépült kerítésekhez igazodóan. A módosítással érintett terület a központi belterületen a Templom utca, Jókai utca által határolt tömbben található. A hatályos szabályozási terv egyedi építési helyet jelöl a módosítással érintett telkekre. A kialakult állapot, megépített kerítések vonala nem felel meg a földhivatali alaptérképen rögzítetteknek. A kerítések vonala geodéta által felmérésre került, Feladat a szabályozási vonalak, illetve az építési helyek kialakult állapothoz történő igazítása. A módosítás a szabályozási tervet érinti.



6. számú módosítással érintett terület (Forrás: e-közmű)



Kivonat a hatályos szabályozási tervből (5. számú módosítással érintett terület)



Geodéziai felmérés a 6. számú módosítással érintett területre.

7. Máriakálnok község önkormányzata befogadta az egyház kérelmét, miszerint irodát, előadótermet szeretnének elhelyezni a községi templom telkének területén (hrs:2/1). Feladat a telek megoszthatóságának, illetve az épületelhelyezés feltételeinek megteremtése a településszerkezeti terven, a szabályozási terven, illetve a helyi építési szabályzatban. A tervezett beruházás miatt a módosítással érintett területet településközpont vegyes területfelhasználási kategóriába kell sorolni annak érdekében, hogy a megengedett legnagyobb beépíthetőség 50 %-ban legyen megállapítható.



7. számú módosítással érintett terület (Forrás: e-közmű)

[illegible]

A 7. számú módosítással érintett területen tervezett beruházás helyszínrajza



Máriakálnok
9241. Jánossomorja, Felsőföldet u. 23/c
Tel.: 06-20-410557
Fax: 06-20-410557
Járási hivatal
Máriakálnok, 2011. 04. 22.

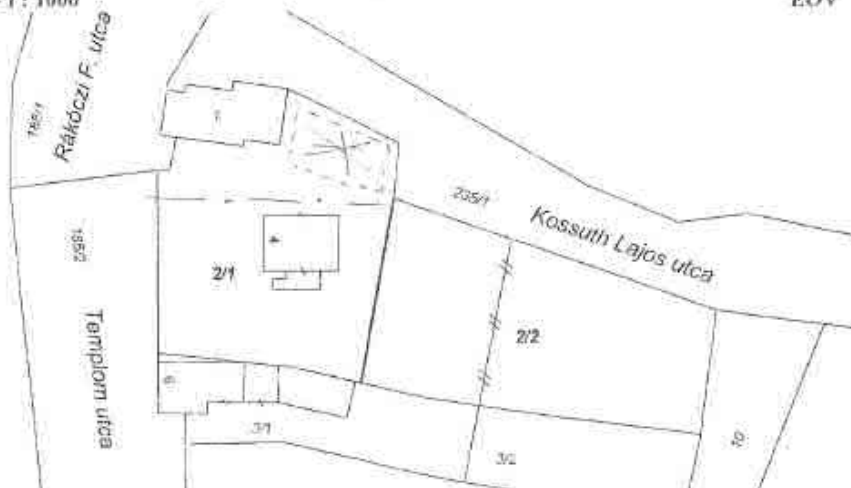
Máriakálnok község
belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2/1, 2/2 helyrajzi számú földrészek megosztásáról

M=1:1000

EOV



Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Műv. ág	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Műv. ág	Terület		AK	Jegyzet
	jel	szám		ha	m ²			jel	szám		ha	m ²		
2/1		lakóház, garázép., udvar		0	2680	0.00	2/1		lakóház, garázép., udvar		0	1877	0.00	-803nm
2/2		beépítetlen terület		0	1117	0.00	2/2		beépítetlen terület		0	1920	0.00	+803 nm
Összesen:				0	3797	0.00	Összesen:				0	3797	0.00	

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

Jánossomorja, 2011. 04. 22.

A változás akaratunknak megfelelően történt.

Herczeg Gábor
készítő

igazolványsz.: 3164

Mihály Roland
vizsgáló

hiv. rend. min. sz.: 1721/2002
Karnai az.: 08-0751

A jelen rajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a számítás a helyszíni
számítás egy példányos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra
zárva kell készíteni.

Máriakálnok, 2011. hó nap

zárókövető

Helyi építési szabályzatot érintő módosítások:

8. Malomdülő területén az alapellátást szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató épületek létesítésének lehetővé tétele a szabályozási előírásokban.
9. Hész 15.§ (1) d pontjának törlése.

Az önkormányzat Képviselő testülete döntésének megfelelően az alábbi előírás törlésre kerül a helyi építési szabályzatból.

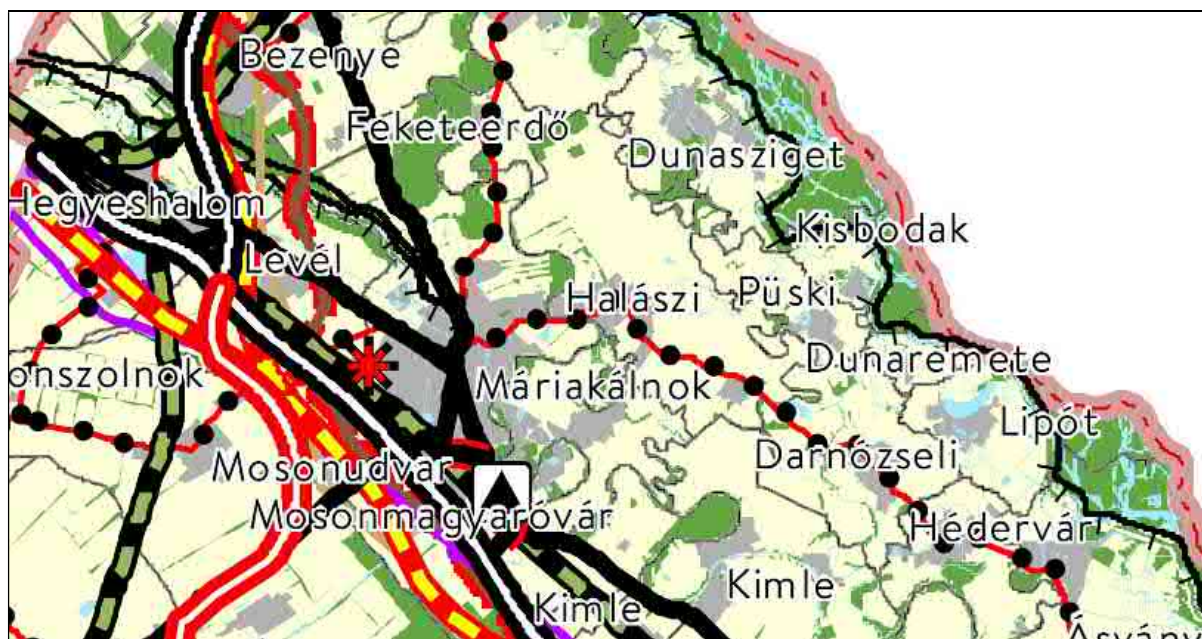
(1) Telekméretek

- a)*
 - b)*
 - c)*
 - d) A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el a 400 m²-es területnagyságot akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos egy, vagy az azzal szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is*
-

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

3.1 2018.ÉVI CXXXIX TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény 19/A. §-a kimondja, hogy az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelniük a magasabb szintű terv célrendszerének. A 19 §/B (4) bekezdése azt is kimondja, hogy a települési szintű terveknek meg kell felelnie a megyei szintű területfejlesztési koncepciónak és a területrendezési tervnek.



Országos Területrendezési Terv
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

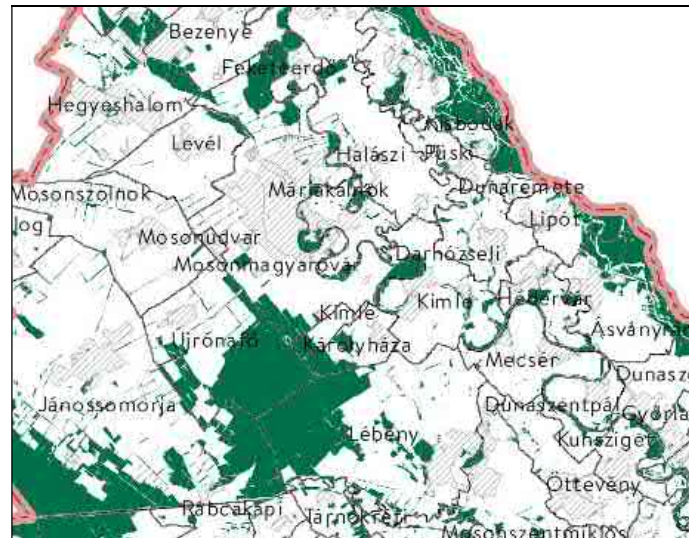
Az Országos területrendezési tervben Máriakálnok térségét érintő vonalas elemek:

	Gyorsforgalmi út (meglévő)
	Főút (meglévő)
	Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
	400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
	Országos kerékpárút

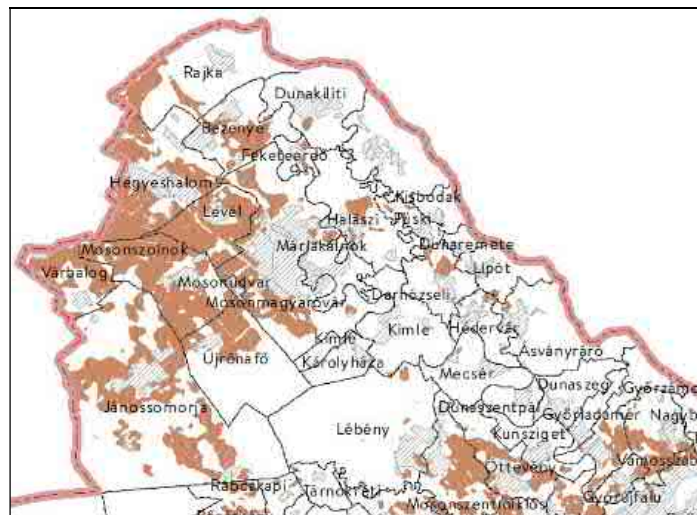
Máriakálnok község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

	Települési térség
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség

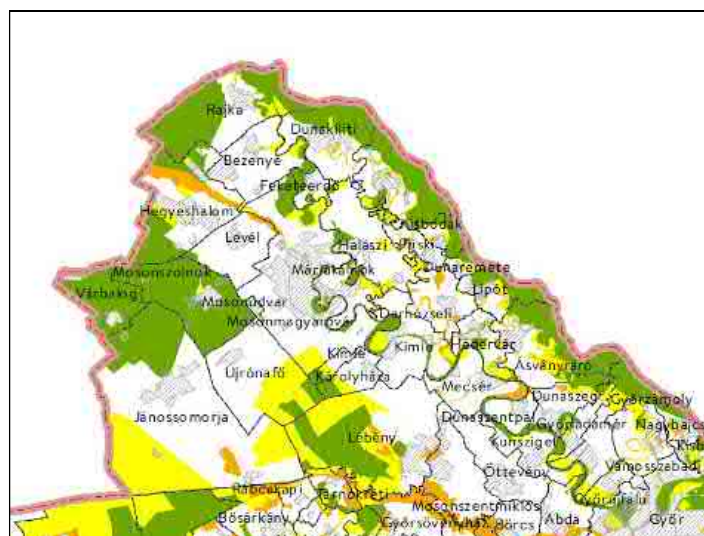
Az OTrT Máriakálnokot érintő övezetei:



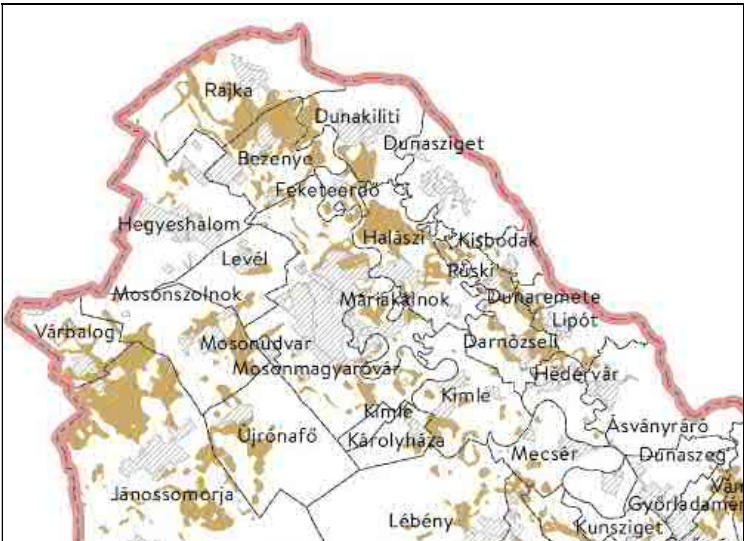
Erdők övezete



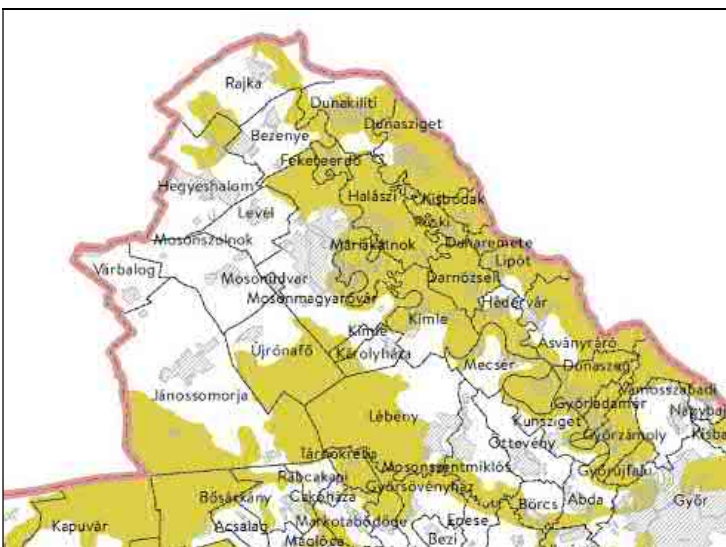
Kiváló szántók övezete



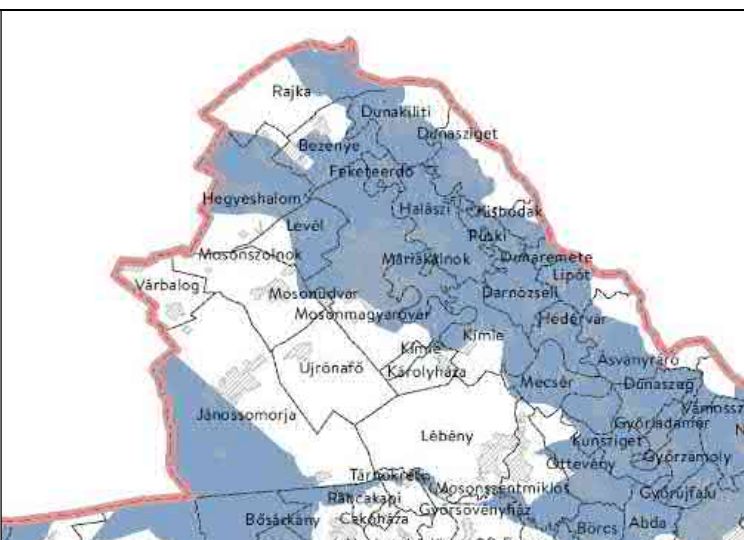
Ökológiai hálózat övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



Tájképvédelmi terület övezete



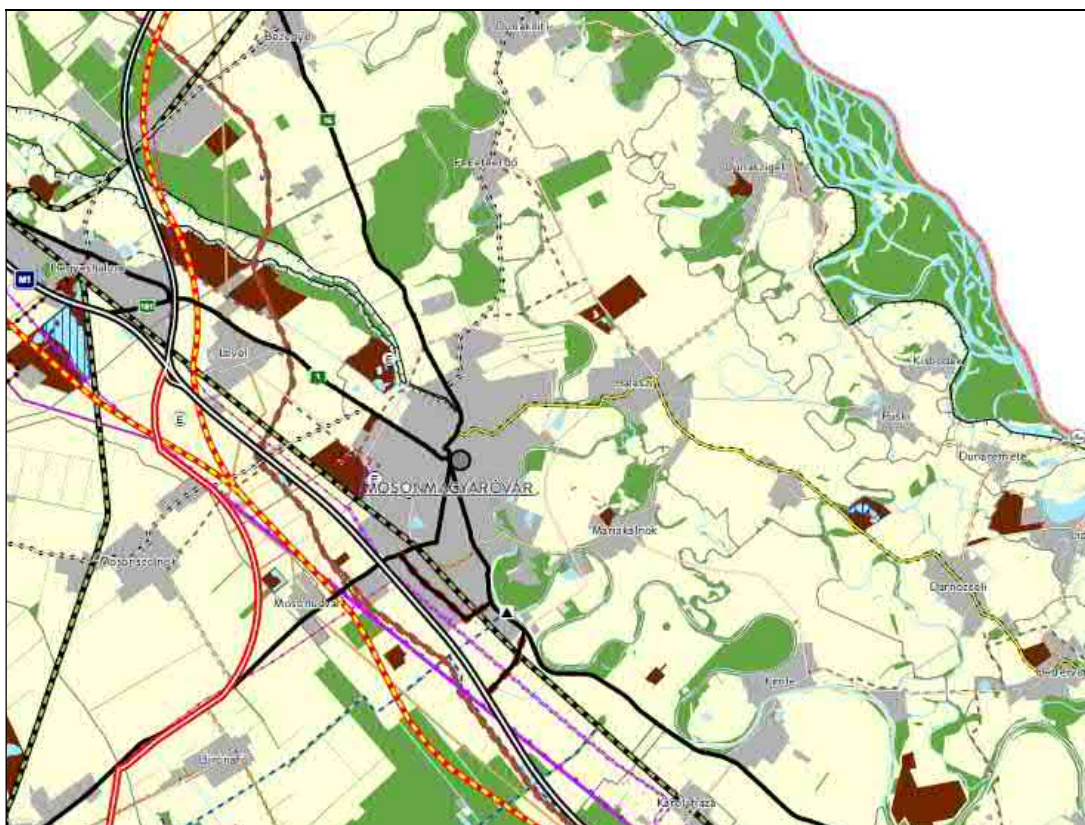
Vízminőség védelmi területek övezete

A megyei területrendezési terv 2020. május 15-től hatályos.

Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Máriakálnok közigazgatási területét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:

- települési térség
- mezőgazdasági
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség

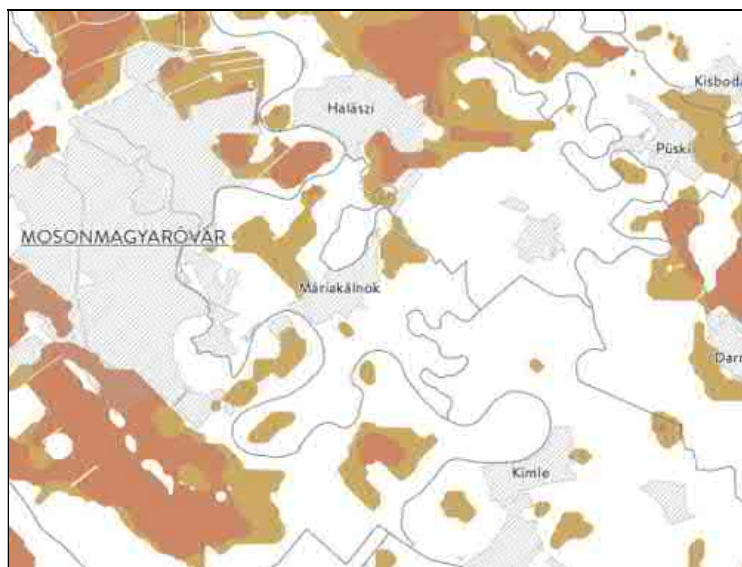
- nagysebességű vasútvonal
- gyorsforgalmi út
- térségi kerékpárút hálózat eleme
- nemzetközi szénhidrogén szállító vezeték
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

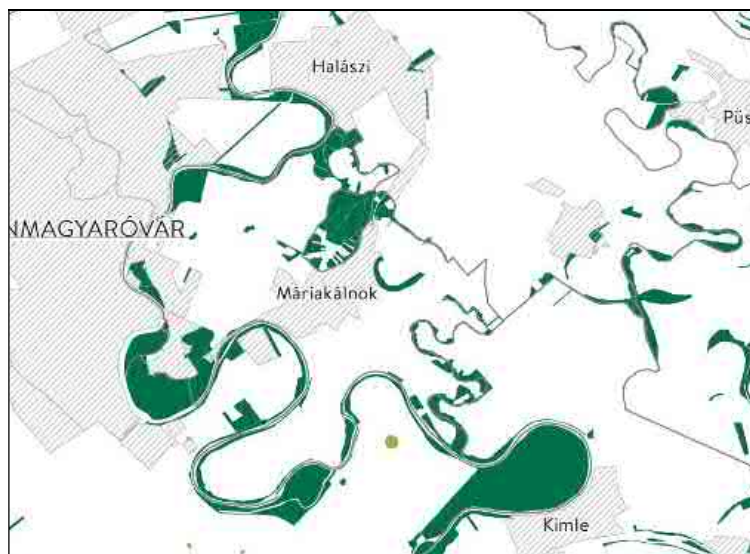
A megyei tervi övezetek közül az alábbiak érintik Máriakálnok község területét:

- a) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- b) Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- c) Natura 2000 területek övezete
- d) Árvízi kockázatkezelési területek övezete
- e) Nap és szélenergiatermelésének korlátozásával érintett terület övezete
- f) Kőfejtési és bányateleki kitermelésének korlátozásával érintett terület övezete
- g) Tájvédelmi terület övezete
- h) Vízminőség védelmi terület övezete
- i) Nagyvízi meder területének övezete
- j) Ökológiai folyosó, magterület és puffertérület övezete



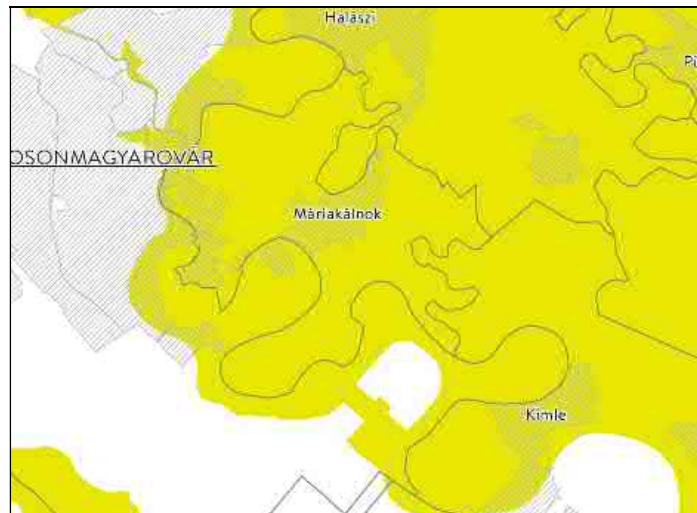
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

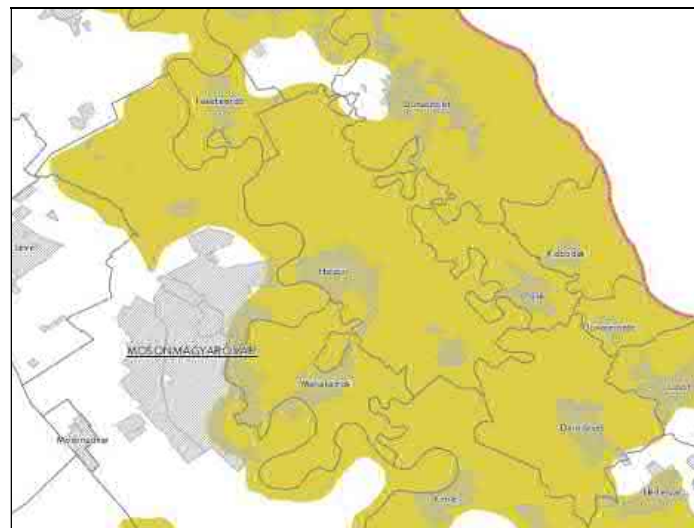


Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből

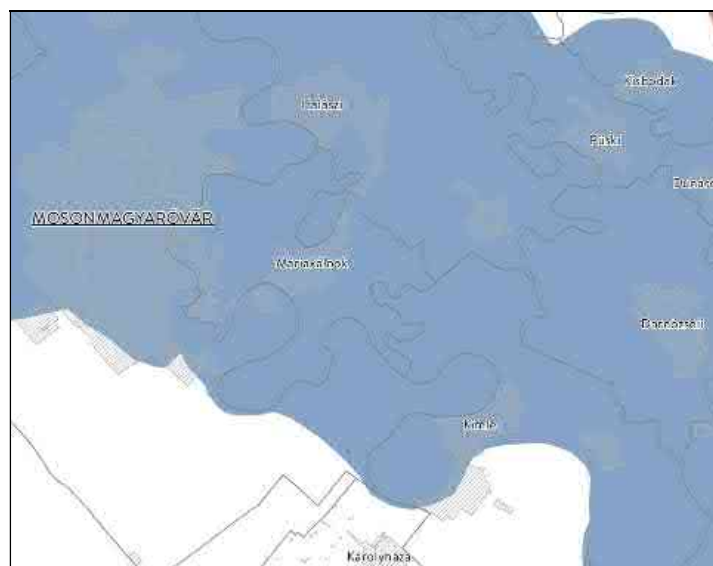
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Nap és szélenergiás telepítésének korlátozásával érintett terület övezete



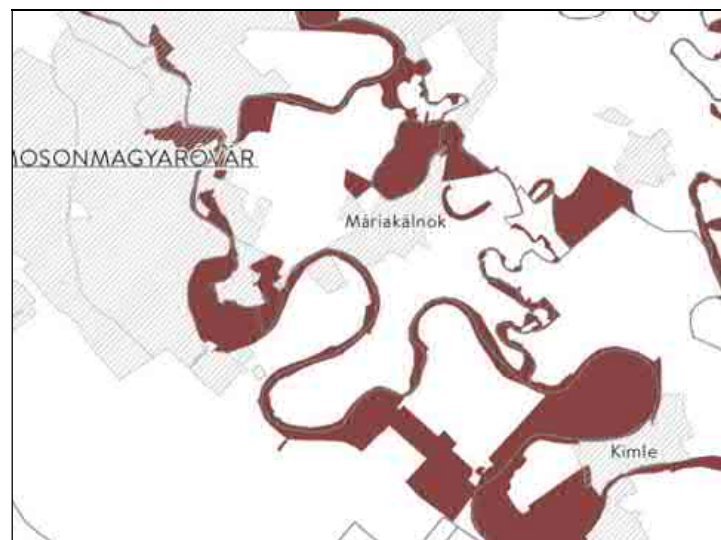
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Tájképvédelmi terület övezete



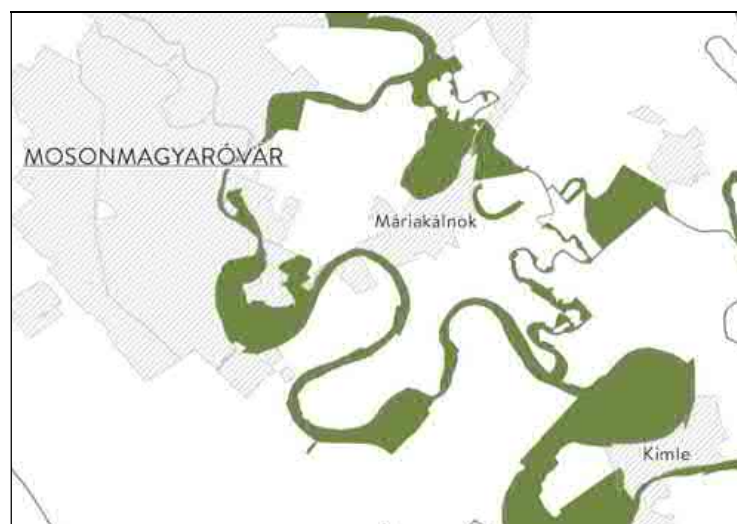
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Vízminőség védelmi terület övezete



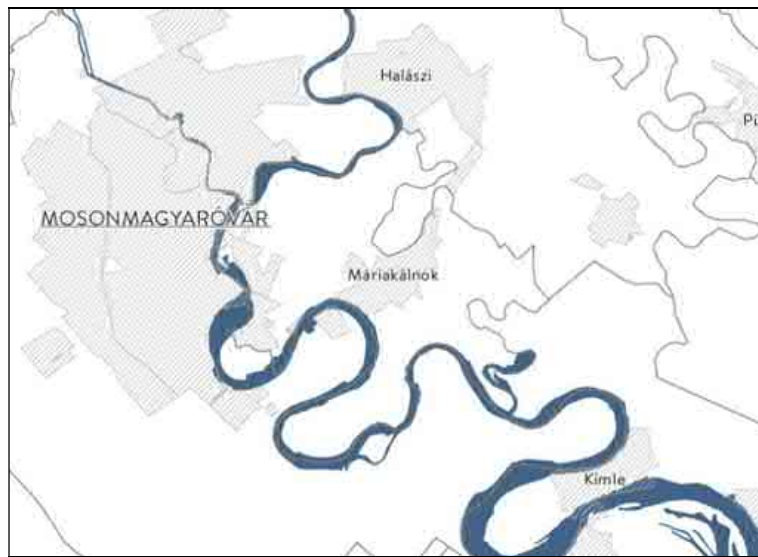
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Árvízi kockázatkezelési területek övezete



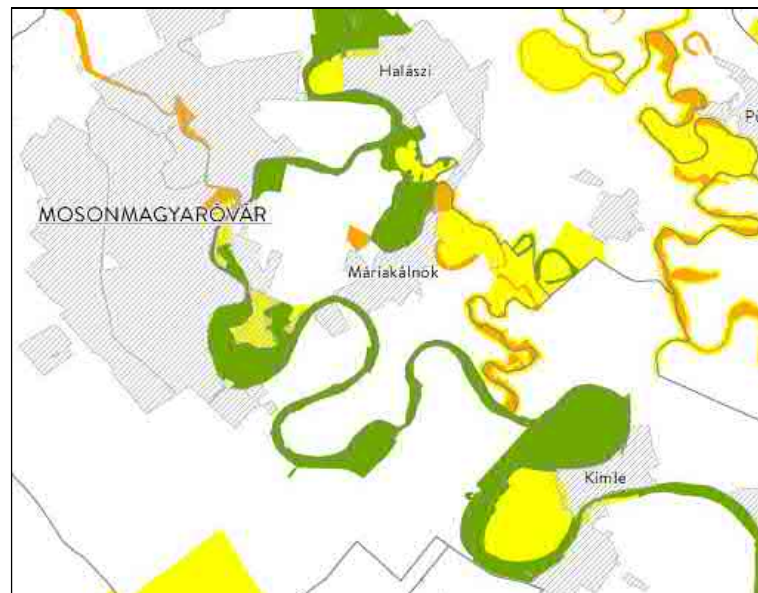
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Külfejtéses bányatelek kijelölésének korlátozásával érintett terület övezete



Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Natura 2000 területek övezete



Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Nagyvízi meder területének övezete



Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Ökológiai folyosó, magterület és puffterület övezete

A tervezett módosítások nem térszerkezeti jelentőségűek, a területrendezési terveket nem érintik.