



MÁRIAKÁLNOK

MALOMDŰLŐ TELEPÜLÉSRÉSZ

TELEPÜLÉSSZEKZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Máriaakálnok Község Önkormányzata Képviselő testületének 75/2023.(XI.16.) határozata a településszerkezeti terv módosításáról

Máriaakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (XI. 23.)
önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról



Munkaszám: Rp.I.150-33

MÁRIAKÁLNOK**MALOMDÚLÓ TELEPÜLÉSRÉSZ****TELEPÜLÉSSZEKZETI TERV,****HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS**

JÓVÁHAGYOTT 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 kertépítész 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. közlekedésepítőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám.: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2023.11.

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



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL: 96/529-751, 30/5038214
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.150-33

MÁRIAKÁLNAK MALOMDÚLÓ TELEPÜLÉSRÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv

Határozat a településszerkezeti terv módosításáról
Településszerkezeti terv módosítás

TSZ-J

Msz: Rp.I.150-33

Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzatról
Szabályozási és övezeti terv

SZ-J

Msz: Rp.I.150-33

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Műszaki leírás
Főépítészti tartalom meghatározás



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL: 96/529-751, 30/5038214
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.150-33

MÁRIAKÁLNOK MALOMDÚLÓ TELEPÜLÉSRÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

HATÁROZAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL



Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő testületének 75/2023.(XI.16.) határozata a településszerkezeti terv módosításáról

Malomdülő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

A településszerkezetet, a területfelhasználást, a jelentős közlekedési és infrastruktúra hálózatok, a védő és védett területek térbeli rendszerét az e határozat

- 1. számú mellékletét képező Területfelhasználási terv módosítás, (jele: TSZ-J/M, munkaszáma: Rp.I.150-33), és a
- 2. számú mellékletét képező területfelhasználási leírás tartalmazza.

A határozat 2. számú melléklete

A TSZ-J/M jelű településszerkezeti terven módosítással érintett terület jellel körülhatárolt, Máriakálnok Malomdülő településrészen, a nagyvízi meder övezetével nem érintett területek területfelhasználása hétvégi házas üdülőterületről falusias lakóterületre változik.

Az Rp.I. 150-33 munkaszámú TSZ-J/M jelű településszerkezeti terv módosítás elfogadása után a település közigazgatási területére vonatkozó szerkezeti tervet egységes szerkezetbe kell foglalni.

dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző



Msz.: Rp.I.150-33

MÁRIAKÁLNOK

MALOMDŰLŐ TELEPÜLÉSRÉSZ

TELEPÜLÉSSZEKZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (XI. 23.)
önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2023. (XI. 23.)
önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

A Képviselő-testület megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását. A rendelet 1. melléklete: SZ-J jelű Szabályozási és övezeti terv, Munkaszám: Rp.I.150-33 (a továbbiakban SZ-J terv)”

2. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Malomdülő lakóterület 1: Lf 1

- a) A malomdülői lakóterület besorolása sajátos használat szerint: falusias lakóterület
- b) A lakóterületen főépületként egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Főépületként, a lakóépület helyett az alapellátást szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató épületek elhelyezhetők. Kistermelői állattartó épületek – a védőtávolságok betartásával – elhelyezhetők.
- c) Az épületeket az ÉNy-i oldalhatárra kell építeni.
- d) Övezeti előírások
 - da) beépítési mód: oldalhatáron álló
 - db) megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - dc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%
 - dd) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - de) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
 - df) kialakítható legkisebb telekmélység: kialakult
 - dg) elő-, oldal-, hátsókert SZ-J terv szerint, vagy
 - dh) előkert: 5,0 m
 - di) oldalkert: 4,5 m
 - dj) hátsókert: 15,0 m”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Malomdűlő lakóterület: Lf

- a) A lakóterület besorolása sajátos használat szerint: falusias lakóterület
- b) A lakóépületek elhelyezésére szolgáló övezetben (Lf) két lakóegységes, földszintes lakóépületek és tárolóépületek építhetők. A lakóépületek tetőtere beépíthető. Főépületként, a lakóépület helyett az alapellátást szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató épületek elhelyezhetők
- c) Övezeti előírások
 - ca) beépítési mód: szabadonálló, kivéve a már oldalhatáron állóan beépített, vagy akként megkezdett építkezést. Ez esetekben a meglévő (megkezdett) épület bővítése az eredeti épület folytatásában lehetséges.
 - cb) megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
 - cc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 60%
 - cd) megengedett legnagyobb épületmagasság: SZ-J terv szerint
 - ce) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
 - cf) kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m vagy kialakult (jele: K)
 - cg) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m²
 - ch) előkert: 5,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli
 - ci) oldalkert: 3,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli (oldalhatáron álló beépítésnél 6,0 m)
 - cj) hátsókert: 6,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli
 - ck) A szomszédos telkeken álló épületek egymást fedő homlokzatainak távolsága legalább 6,0 m, kivéve az egymás melletti oldalhatáron állóan és szabadonállóan beépíthető telkeket, ahol az oldalhatáron álló beépítési oldali épülethomlokzat és a szomszédos szabadonálló épület homlokzata közötti távolság legalább 4,0 m lehet.
 - cl) Az egy építési telken álló épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.
- d) A lakóépületek alá pinceszint csak az ÉDU-VIZIG előzetes beleegyezésével építhető.
- e) Saroktelek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:
 - ea) Ha a telek utcai szélessége nagyobb vagy egyenlő, mint a telek mélysége (fekvőtelek esetén), az építési hely szabadon álló. Ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek hátsókerti határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak, az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókert mérete 0 m. Ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek előkert határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak, az előkert mérete 0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókert mérete 4,0 m.
 - eb) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve. Ebben az esetben az előkert mérete kialakult vagy 5,0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókert mérete 4,0 m.
- f) A falusias lakóterület intézményi övezetében (Lf Int jelű övezetben) a lakóterületet igénybe vevők ellátására szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó intézmények helyezhetők el.
- g) Övezeti előírások
 - ga) beépítési mód: szabadonálló
 - gb) megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - gc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%
 - gd) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - ge) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
 - gf) kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m

gg) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m²

gh) előkert: 5,0 m

gi) oldalkert: 3,0 m

gj) hátsókert: 5,0 m.

- h) A falusias lakóterület védőfásítás övezetében (Lf VF jelű övezet) háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje), legalább 30 m széles védőfásítást kell létrehozni. A lombhullató fák a tájra jellemző növényfajok közül kerülhetnek ki. A telepítendő fafajok listáját a településképvédelméről szóló 18/2012 (XII.30.) önkormányzati rendelet tartalmazza.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Üdülőterület Üh

- a) Az üdülőterület besorolása sajátos használat szerint: hétvégi házas üdülő terület
- b) Az üdülőépületek elhelyezésére szolgáló övezetben (Üh) két üdülőegységes, földszintes üdülőépületek és tárolóépületek építhetők. Az üdülőépületek tetőtere beépíthető.
- c) A fő feltáró úttól (081, 2051 hrsz) keletre eső terület övezeteinek legalább 12,0 m széles úttal feltárt saroktelkein a területet igénybe vevők alapellátását szolgáló kereskedelmi, ellátó, szolgáltató építmények építhetők.
- d) Övezeti előírások
- da) beépítési mód: szabadonálló, kivéve a már oldalhatáron állóan beépített, vagy akként megkezdett építkezést. Ez esetekben a meglévő (megkezdett) épület bővítése az eredeti épület folytatásában lehetséges.
- db) megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- dc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 60%
- dd) megengedett legnagyobb épületmagasság: SZ-J terv szerint
- de) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- df) kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m vagy kialakult (jele: K)
- dg) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m²
- dh) előkert: 5,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli
- di) oldalkert: 3,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli (oldalhatáron álló beépítésnél 6,0 m)
- dj) hátsókert: 6,0 m, kivéve, ha sz SZ-J terv másként jelöli
- dk) A szomszédos telkeken álló épületek egymást fedő homlokzatainak távolsága legalább 6,0 m, kivéve az egymás melletti oldalhatáron állóan és szabadonállóan beépíthető telkeket, ahol az oldalhatáron álló beépítési oldali épülethomlokzat és a szomszédos szabadonálló épület homlokzata közötti távolság legalább 4,0 m lehet.
- dl) Az egy építési telken álló épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél.
- e) Az üdülőépületek alá pinceszint csak az ÉDU-VIZIG előzetes beleegyezésével építhető.
- f) Saroktelek megosztásából létrejövő új beépítetlen telkek építési helyének határai:
- fa) Ha a telek utcai szélessége nagyobb, vagy egyenlő, mint a telek mélysége (fekvőtelek esetén), az építési hely szabadon álló. Ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek hátsókerti határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak, az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókert mérete 0 m. Ha a megosztásából létrejövő új beépítetlen telek előkert határa a tömbben lévő telkek azon oldalhatára, amelyiken az épületek állnak, az előkert mérete 0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókert mérete 4,0 m.
- fb) Ha a telek utcai szélessége kisebb, mint a telek mélysége, az építési hely oldalhatáron álló a tömbre jellemző beépítési oldalhatárra illeszkedve. Ebben az esetben az előkert mérete kialakult vagy 5,0 m, az oldalkert mérete 6,0 m, a hátsókert mérete 4,0 m.

- g) Az üdülőházas terület intézményi övezetében (Üh Int jelű övezetben) az üdülőterületet igénybe vevők ellátására szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, ellátó intézmények helyezhetők el.
- h) Övezeti előírások
 - ha) beépítési mód: szabadonálló
 - hb) megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - hc) kialakítandó legkisebb zöldfelület: 40%
 - hd) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - he) kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
 - hf) kialakítható legkisebb telekmélység: 30,0 m
 - hg) kialakítható legkisebb telekterület: 720 m²
 - hh) előkert: 5,0 m
 - hi) oldalkert: 3,0 m
 - hj) hátsókert: 5,0 m

(5) Zöldterület Z Kp

- a) A zöldterületen játszó-, sport- és pihenőhelyek alakíthatók ki, kerti építmények helyezhetők el. A közpark tóparti részén, a partéltől legalább 10,0 m-re egy közösségi horgászház építhető. A horgászház legnagyobb megengedett építménymagassága 3,5 m, megengedett legnagyobb alapterülete 80,0 m².
- b) A közterületi zöldfelületeken a Szigetközre jellemző őshonos fa és cserjefajokat kell elsősorban alkalmazni.
- c) A lakóterületen termős nyárfa nem ültethető, a meglévőket fokozatosan ki kell vágni.
- d) A lakóterületi utcákat legalább egy oldalon fásítani kell.”

(4) A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. § (9)–(11) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(9) A falusias lakóterület épületeit el kell látni:

- a) közüzemi villamos energiával
- b) közüzemi ivóvíz vezetékkel
- c) zárt szennyvíztározóval
- d) csapadékvíz elvezetésére (elszikkasztására) szolgáló nyílt árokkel.

(10) Környezetvédelem

- a) A kavicsbánya tavak partját partvédő növényzettel kell betelepíteni.
- b) A fákat lehetőség szerint meg kell őrizni, a lakóépületeket úgy kell elhelyezni, hogy a lehető legkevesebb fát kelljen kivágni.
- c) Az elbontott állattartó épületek és a trágyatároló helyek területén és környezetében lakótelek csak abban az esetben alakítható, ha laboratóriumi talajszennyezettségi vizsgálattal igazolt a talajban lévő szennyezőanyagok határérték alatti koncentrációja.
- d) Az 1406. számú (Máriakálnok-Mosonmagyaróvár) közút mellett a közúti közlekedésből származó zaj elleni védelemül legalább 30 m széles védőfásítást kell létrehozni.

(11) Építési tilalmak és korlátozások

- a) A Mosoni-Dunával határos telkeken új épület csak a partél pontos kitűzése után helyezhető el.
- b) Az 1406. sz. közút tengelyéhez lakóépület – zajvédelmi okokból – 55,0 m-nél közelebb nem kerülhet.”

3. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 7. § (5) bekezdése.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző

Kihirdetve:
Máriakálnok, 2023. november 23.

dr. Csanádi Viktória
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

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

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



Munkaszám: Rp.I.150-33

MÁRIAKÁLNOK

MALOMDÚLÓ TELEPÜLÉSRSZ

TELEPÜLÉSSZEKZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

MEGISMÉTELT ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Műszaki leírás

1. Előzmények
 - 1.1 A tervezési feladatok ismertetése
2. A tervezési folyamat ismertetése,
3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
 - 3.1 2018.évi CXXXIX törvény Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről és a tervezési terület vizsgálata
 - 3.2 GYMS Megyei TRT és a tervezési terület vizsgálata
4. A tervezett módosítások, a hatályos és módosuló településrendezési tervek bemutatása
5. Biológiai aktivitásérték számítás
6. Helyzetelemző és értékelő munkarész
 - 6.1. Épített értékek, örökségvédelem
 - 6.2. Megyei tervi övezetek és módosítással érintett terület
 - 6.3. Környezetvédelem, zöldfelületek, vízrendezés, árvízvédelem
7. Közlekedés
 - 7.1. Külső közlekedési kapcsolatok
 - 7.2. Belső közúti feltárás
 - 7.3. Szabályozási szélességek, keresztmetszeti elrendezések
 - 7.4. Közforgalmú közlekedés
 - 7.5. Járműtárolás
 - 7.6. Gyalogos-kerékpáros közlekedés
8. Közműellátás

1. ELŐZMÉNYEK

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

K I V O N A T

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. január 24-én (hétfőn) 17.00 órai kezdettel - Máriakálnok, Rákóczi út 6. szám alatt – megtartott rendes nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből:

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 5 igen szavazattal 1 nem szavazattal és 0 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozza:

2/2022. (I.24.) határozat

1. Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Máriakálnok Malomdülő településrész területi besorolását az alábbiak szerint módosítja:
2. A Máriakálnok Malomdülő településrész üdülő területi (Üh) besorolását megszünteti és azt falusias lakóterületként (Lf) határolja le, akként, hogy az üdülő területre vonatkozó, jelen határozat meghozatalának időpontjában hatályos építési előírásokat megtartja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a hatályos helyi építészeti szabályzat szükséges módosításait elvégeztesse.

Felelős: Dr. Toásóné Gáspár Emma polgármester
Határidő: folyamatos

Dr. Toásóné Gáspár Emma s.k.
polgármester

dr. Csanádi Viktória s.k.
jegyző

Máriakálnok, 2022. január 26.

A k i v o n a t h i t e l e s:

dr. Csanádi Viktória
jegyző
felhatalmazása alapján

dr. Miletics-László
aljegyző



1.1. A TERVEZÉSI FELADAT ISMERTETÉSE

Máriakálnok, Malomdűlő településrész településrendezési terveinek módosítása annak érdekében, hogy a Malomdűlőben elhelyezkedő területek falusias lakóterületként legyenek felhasználhatóak, a hatályos szabályozási terven szereplő telekalakítási és beépítési paraméterek megtartása mellett.

2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT ISMERTETÉSE ÉS SZAKASZAI:

A településrendezési terv módosítása, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján **általános egyeztetési eljárással történik.**

A tervezési folyamat szakaszai:

1. Véleményezési szakasz
2. Végző szakmai véleményezési szakasz
3. Jóváhagyási szakasz

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (6) bekezdés az alábbiakat tartalmazza:

(6) A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz - ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket - 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

Máriakálnok Község Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatát 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. Fenti jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítása a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

Környezeti értékelés szükségességének vizsgálata

Lezajlott Máriakálnok község Rp.I.150-33 munkaszámú településrendezési terv módosításával kapcsolatban a környezeti értékelés szükségességének vizsgálata. Az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat.

	Államigazgatási szervek, önkormányzatok	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
2.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya	Gyógy tényező érintettsége nem áll fenn, véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik
3.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	Állásfoglalásában nem írja, hogy szükséges a környezeti értékelés elkészítése.
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
5.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
6.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	Szükségesnek tartja a környezeti értékelés elkészítését
7.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
8.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
9.	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
10.	Nemzeti Népegészségügyi Központ	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
12.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését

Véleményezési szakasz lezárása

Lezajlott Máriakálnok község Malomdülő településrészre vonatkozó településrendezési terv módosításának véleményezési eljárása. A dokumentációval kapcsolatban a tervezés megismételt **véleményezési szakaszában** az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat.

Véleményösszesítő

	Államigazgatási szervek, önkormányzatok	Vélemény	Tervezői válasz
13.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	A Főépítési Iroda a módosítást támogatja. <i>Felhívja a figyelmet, hogy a hatályos ház 7.§ 5) bekezdését törölni szükséges, mert az az engedélyezési eljárások során problémát okoz.</i>	Elfogadásra javasoljuk a véleményt.
14.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály	A Hatóság a módosításokkal kapcsolatban nem emel kifogást.	
15.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály	A módosításokat észrevétel nélkül tudomásul veszi	
16.	Vas Vármegyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály	A tervmódosításnak erdészeti hatósági szempontból akadálya nincs.	
17.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	Nem tesz észrevételt	
18.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	Nem emel kifogást s tervezett módosítások ellen. <i>Kéri a meglévő utak szélességének feltüntetését a tervlapon</i>	Elfogadásra javasoljuk a véleményt.
19.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	A Főosztály a tervezett módosításokkal kapcsolatban nem emel kifogást.	
20.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály	Nem emel kifogást a tervezett módosításokkal szemben	
21.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Kéri a területileg illetékes Vízügyi hatóság véleményének figyelembe vételét	
22.	Mosonmagyaróvár Város Polgármesteri Hivatal	A tervezett módosítással szemben jogszabályon alapuló kifogást nem emel	
23.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	A tervezett módosítást tudomásul veszi	
24.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Nem emel kifogást a tervezett módosításokkal szemben	
25.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	Nem emel kifogást a tervezett módosításokkal szemben.	Kiegészítjük a jelmagyarázatot.

		Kéri a jelmagyarázat kiegészítését az Lf Int és Lf Vf övezeti jelekkel. Kérin törölni a hész előírásai közül a 30% fenyőültetési kötelezettséget.	Töröljük a hészből a 30% fenyőültetési kötelezettséget.
26.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, így véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	
27.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Az Igazgatóság az Rp.I.1510-31 munkaszámú eljáráshoz szóló véleményét töltötte fel a Malomdülő területére szóló módosításhoz. Rp.I.150-33	
28.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala		
29.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály		
30.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály		
31.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság		
32.	Országos Atomenergetikai Hivatal		
33.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Önkormányzati Hivatal		
34.	Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály		
35.	Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály		
36.	Országos Rendőr-Főkapitányság		

Máriakálnok Község Képviselő testülete 42/2023.(VI.30.) határozatával lezárta a véleményezési szakaszt.

K I V O N A T

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 26-án (hétfőn) 17.00 órai kezdettel - Máriakálnok, Rákóczi út 6. szám alatt – megtartott rendes nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvéből:

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen (egyhangú) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

Máriakálnok Község Képviselő testületének 42/2023. (VI.26). számú határozata

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-Testülete megismerte a megrendelésére a REGIOPLAN Kft által **Rp.L150-33** munkaszámon készített, Malomdülő településrészre vonatkozó településszerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítás véleményezési dokumentációját, illetve az arra érkezett véleményeket.

A véleményezési eljárás során észrevételek érkeztek az alábbi államigazgatási szervektől:

- Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
- Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütőgyi Osztály
- Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság

Az észrevételekkel kapcsolatban Máriakálnok Önkormányzatának Képviselő Testülete az alábbiak szerint dönt:

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda:

- Képviselő Testület a ház 7.§ 5) bekezdéssel kapcsolatos észrevételt elfogadja

Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütőgyi Osztály

- Képviselő Testület az út szélességek feltüntetésével kapcsolatos észrevételt elfogadja

Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság

- Képviselő Testület az észrevételeket elfogadja

Az eljárás során benyújtott környezeti értékelés dokumentációval kapcsolatban vélemény nem érkezett.

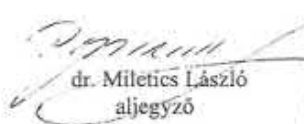
Fentiek szerint a végső szakmai véleményezési dokumentáció összeállítható.

dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző

A kivonat hiteles:

Máriakálnok, 2023. június 28.


dr. Miletics László
aljegyző



Máriakálnok Község Képviselő testülete 43/2023. (VI.26.) elfogadta a Környezeti értékelés dokumentációt..

K I V O N A T

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 26-án *(hétfőn)* 17.00 órai kezdettel - Máriakálnok, Rákóczi út 6. szám alatt – megtartott rendes nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből:

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének **43/2023. (VI.26.) számú határozata** az **Rp.I.150-33** munkaszámon folyamatban lévő településrendezési terv módosítására irányuló eljárás során a környezeti értékelési szakaszban beérkezett vélemények jóváhagyásáról.

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen (egyhangú) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

43/2023. (VI.26) számú határozat

Máriakálnok Község Önkormányzata a Regioplan Kft. által Rp.I.150-33 munkaszámon készített településrendezési terv módosítási eljárás, környezeti értékelési szakaszában, a bevont államigazgatási szervektől beérkezett vélemények figyelembe vételével az alábbi döntést hozza.

A Környezeti Értékelés dokumentumot jóváhagyja.

dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző

A k i v o n a t h i t e l e s:

Máriakálnok, 2023. június 28.


dr. Miletics László
aljegyző



Máriakálnok Község Képviselő testülete 44/2023.(VI.26.) határozatával lezárta a véleményezési szakaszban megtartott partnerségi egyeztetést.

K I V O N A T

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 26-án *(hétfőn)* 17.00 órai kezdettel - Máriakálnok, Rákóczi út 6. szám alatt – megtartott rendes nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből:

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen (egyhangú) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

Máriakálnok Község Képviselő testületének 44/2023. (VI.26). számú határozata

Máriakálnok Község Önkormányzata a REGIOPLAN Kft által **Rp.I.150-33** munkaszámon készített Malomdülő településrészre vonatkozó településrendezési terv módosítási eljárás, **véleményezési szakaszában** a partnerségi egyeztetését lefolytatta, a véleményezési szakaszban a lakossági fórumot megtartotta.

A partnerségi egyeztetési dokumentációt a község 2023. június 12-én közzétette a település partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (II. 20.) számú rendelete alapján.

A lakossági fórumot a község 2023. június 12-én megtartásra került, melyről jegyzőkönyv készült.

A partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett

A lakossági fórumon kérdés, észrevétel a folyamatban lévő módosításokkal kapcsolatban nem volt, a jelen lévők a módosítási pontokkal egyet értettek.

(Jelenléti ív, jegyzőkönyv)

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő Testületének jelen határozatával lezárja a partnerségi egyeztetést, illetve a lakossági fórumot.

dr. Toásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző

A k i v o n a t hiteles:

Máriakálnok, 2023. június 28.


dr. Miletics László
aljegyző



JEGYZŐKÖNYV

Készült: Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 12-én (hétfőn) 16.00 órai kezdettel - Máriakálnok, Rákóczi út 6. szám alatt – az **Rp.I.150-33** munkaszámú **Malomdülő településrészt érintő rendezési tervmódosítás ügyében megtartott lakossági fórumáról.**

Jelen vannak: **Dr. Toásóné Gáspár Emma** polgármester, **Dr. Miletics László** aljegyző, **Kalmár Ágnes** településtervező a Regioplan Kft. egyik ügyvezető igazgatója, **Réder Tibor** szakmérnök a Regioplan Kft. tagja, a jelenléti ív alapján megjelent **máriakálnoki lakosok.**

Dr. Toásóné Gáspár Emma polgármester: Tisztelettel üdvözlöm a megjelenteket. A mai lakossági fórum témája a Malomdülő településrész lakóövezetté nyilvánításáról szól, a véleményezési szakasz lezárásaként. Kalmár Ágnes és Réder Tibor tudnak helytálló választ adni a témakörrel kapcsolatban. dr. Miletics László aljegyző úr pedig az adminisztratív feladatokban működött közre.

Kalmár Ágnes: Üdvözlöm Önöket. Tavaly év végén indította el az Önkormányzat általános terjeszkedési eljárás keretében a Malomdülő lakóterülettelé nyilvánítását. Ez egy államigazgatási eljárás, amelynek több szakasza van. Jelenleg a véleményezési szakasz végén járunk. A szükséges tervdokumentációkat elkészítettük. A környezeti-értékelés illetve a véleményezési dokumentációt, szabályozási tervet. A környezeti- értékelés dokumentációk a Kormányhivatal Népegészségügyi Hatósága kérte, arra hivatkozva, hogy a Malomdülő nincs teljes egészében csatornával ellátva. Ettől függetlenül a hozzájárulást megkaptuk, mint a népegészségügyi hatóságtól, mint a katasztrófavédelem vízügyi hatóságától. Azonban mindkét hatóság felhívta a figyelmet közegészségügyi szempontból a csatorna mihamarabbi meglétére. A véleményezési dokumentációval kapcsolatban az összes kormányrendeletben szereplő véleményező államigazgatási szerv megadta a véleményét, eltérő vélemény nem volt. Ez azt jelenti, ha végig megyünk a folyamaton és a Képviselő-testület jóváhagyja a helyi építési szabályzat módosítását, a településrész lakóövezetté válik. Önök a lakossági fórumon, vagy utána 8 napig alkothatnak véleményt. Miután letelt a véleményezési határidő, mint az igazgatási szervektől beérkezett vélemények, mint az önöktől beérkezett vélemények alapján dönt a Képviselő-testület. Ezután a dokumentációk az Állami Főépítész kezébe kerülnek. Ezután, ha megkapjuk a záró véleményt, megtörténhet a testületi jóváhagyás.

Dr. Toásóné Gáspár Emma polgármester: Szeretnék mindenkit tájékoztatni, hogy a folyamat végeztével a helyi építési szabályzat nem változik. Továbbra sem építhető a településrésze sem sorház, sem társasház, illetve a beépíthetőség százaléka sem növekszik. Ez volt az Önkormányzat egyik kitétele a folyamat elindítása előtt. Szeretnénk megőrizni a falusias légkört. Azért vált szükségessé az átminősítés, mert a CSOK-ot, illetve különböző pályázatokat, lakásfelújítási támogatásokat csak úgy vehetik a lakók igénybe, hogyha az ingatlanuk lakóövezeti besorolásban van.

Kalmár Ágnes: A Kormányhivatal egyik feltétele volt, hogy semmi féle beépítési intenzitás, növekedés, építési terület százalék növekedéshez nem járultak volna hozzá.

Tihanyi Zoltánné: Az lenne a kérdésem, hogyha végbemegy az átminősítés, arról a lakók kapnak-e valamilyen értesítést, illetve a házat ami jelenleg üdülőházként van nyilvántartva nekünk kell-e át-minősíteni.

Dr. Tóásóné Gáspár Emma polgármester: Értesítést mindenképpen kapnak a lakók. A Földhivatallal megpróbálja az Önkormányzat felvenni a kapcsolatot. Mindenképp csoportosan szeretnénk kezelni az ügyet, mivel nem várható el Önöktől, hogy egyesével felkeressék a Földhivatalt.

Rigó Balázs: A település csatornázási ügyével kapcsolatban tudnak-e információt nyújtani?

Dr. Tóásóné Gáspár Emma polgármester: Az utolsó hír az, hogy elkészült az AQUA Kft. árajánlata, amely 180.000.000 Ft. Ezt az összeget az Önkormányzat nem tudja megfizetni, ezért a lakóknak kell megfizetni háztartásonként lebontva, amennyiben ebbe beleegyeznek. Őszre elkészül egy ingatlanra kiszámítva, hogy mennyibe kerülne a folyamat. Valamint az AQUA Kft. vezetője felajánlotta, hogy eljön egy lakossági fórumra, ahol az érdeklődőknek válaszol a felmerülő kérdésekre. Ősszel tudunk érdemben beszélni az ügyről.

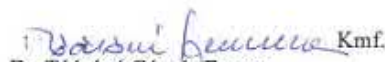
Kovács Tamás: Amennyiben számomra sürgős, a Földhivatalban önállóan is el tudom intézni az átminősítés feltüntetését?

Dr. Tóásóné Gáspár Emma polgármester: Véleményünk szerint semmi akadálya nincsen.

Kalmár Ágnes: A Földhivatal az államigazgatási eljárás végén megkapja a dokumentumot az átminősítéssel kapcsolatban.

Dr. Tóásóné Gáspár Emma polgármester: Köszönöm, amennyiben nincs több kérdés a fórum témájával kapcsolatban, azt lezárom.

Egyéb, a témához kapcsolódó hozzászólás illetve vélemény nem volt, így a polgármester a fórumot **16.45 órakor** bezárta.


Dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester




dr. Miletics László
aljegyző

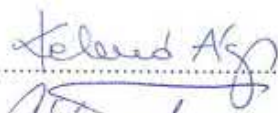
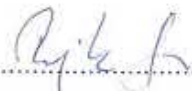
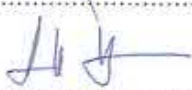
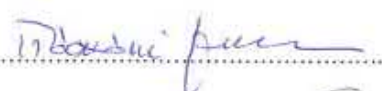
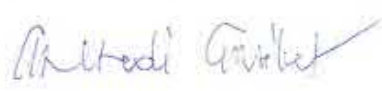


Mc /118-26/2023

Jelenléti Ív

Lakossági Fórum 2023.06.12. 16:00

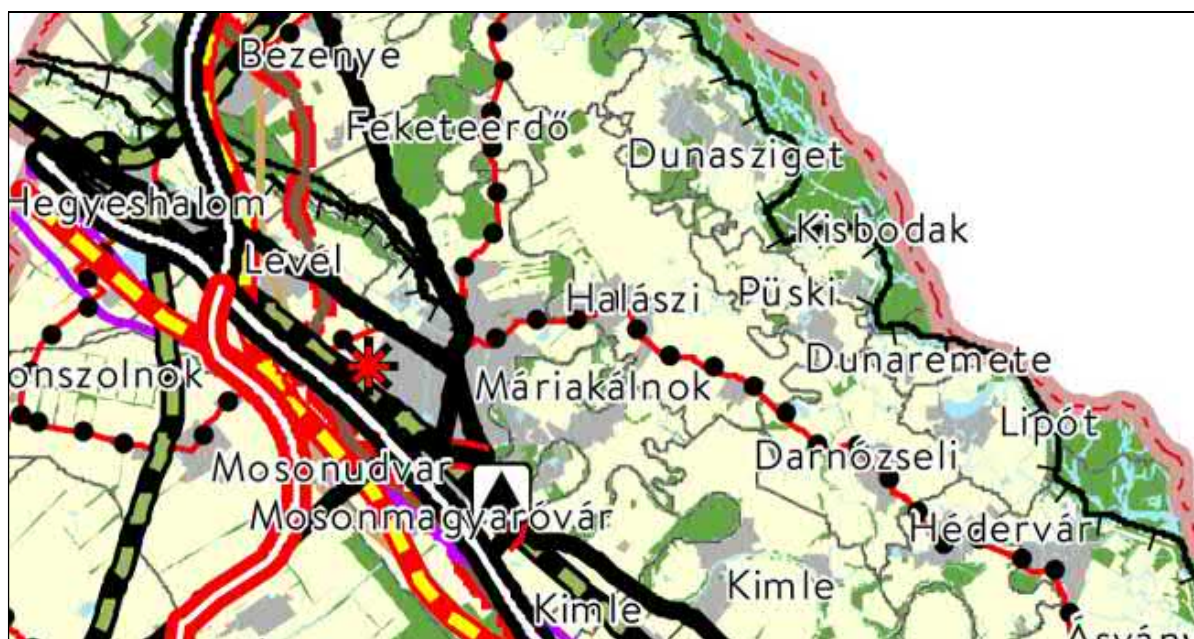
Máriakálnok Község Önkormányzat Rp.I.150-33 számú rendezési tervmódosítása ügyében

KALTAZ ÁGNES REGIOPAN KFT	
DEBER TIBOR REGIOPAN KFT	
SÁMKA TIBOR	
MILKOVITS ILDIKÓ	
Rajtcs János	
Prémusz Kósnok	
CZVEK MONIKA	
TIHANYI ZOLTÁNNÉ	
TIHANYI ZOLTÁN	
DR. HORVÁTH ILONA	
DR. TÓTH GÁSPÁR, BUDA	
Dr. Miletos László	
Götte Mária	
Rigó Balázs	
BEKEVI ENDRÉ	
Kovács Tamás	

3. 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

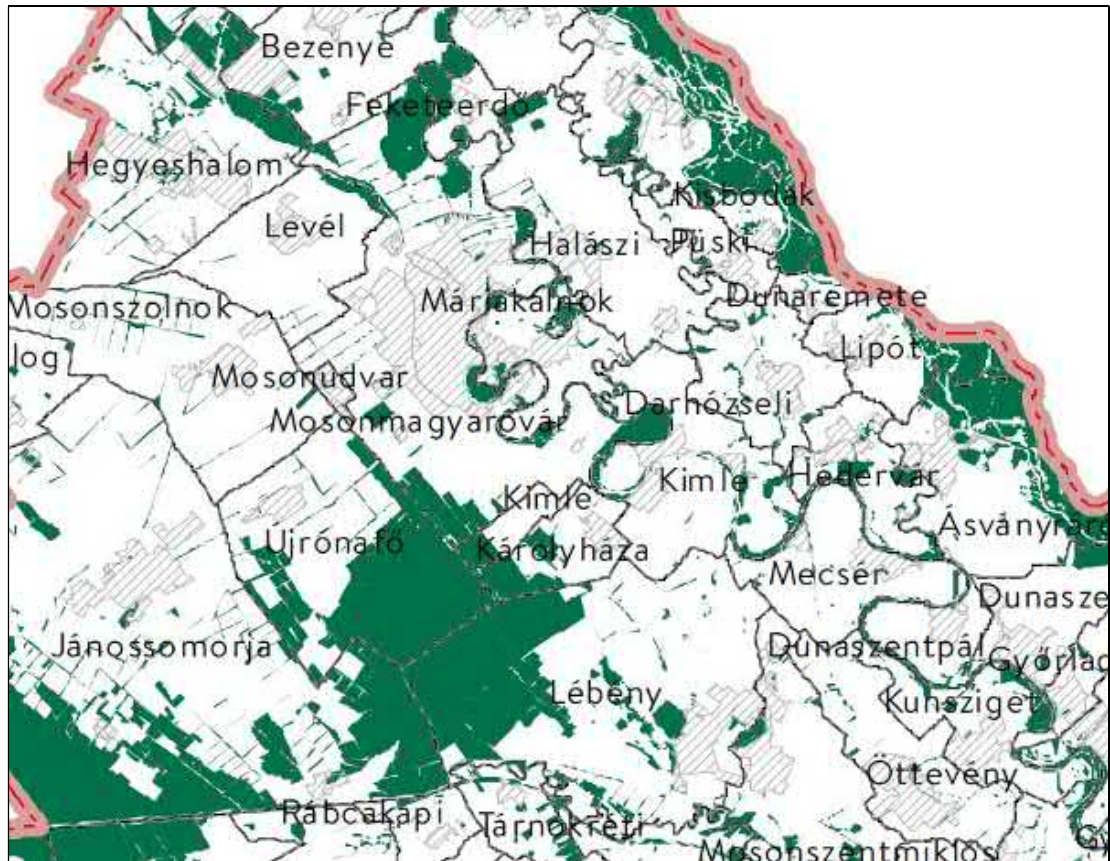
Az Országos területrendezési tervben Mária-kálnok térségét érintő vonalas elemek:

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

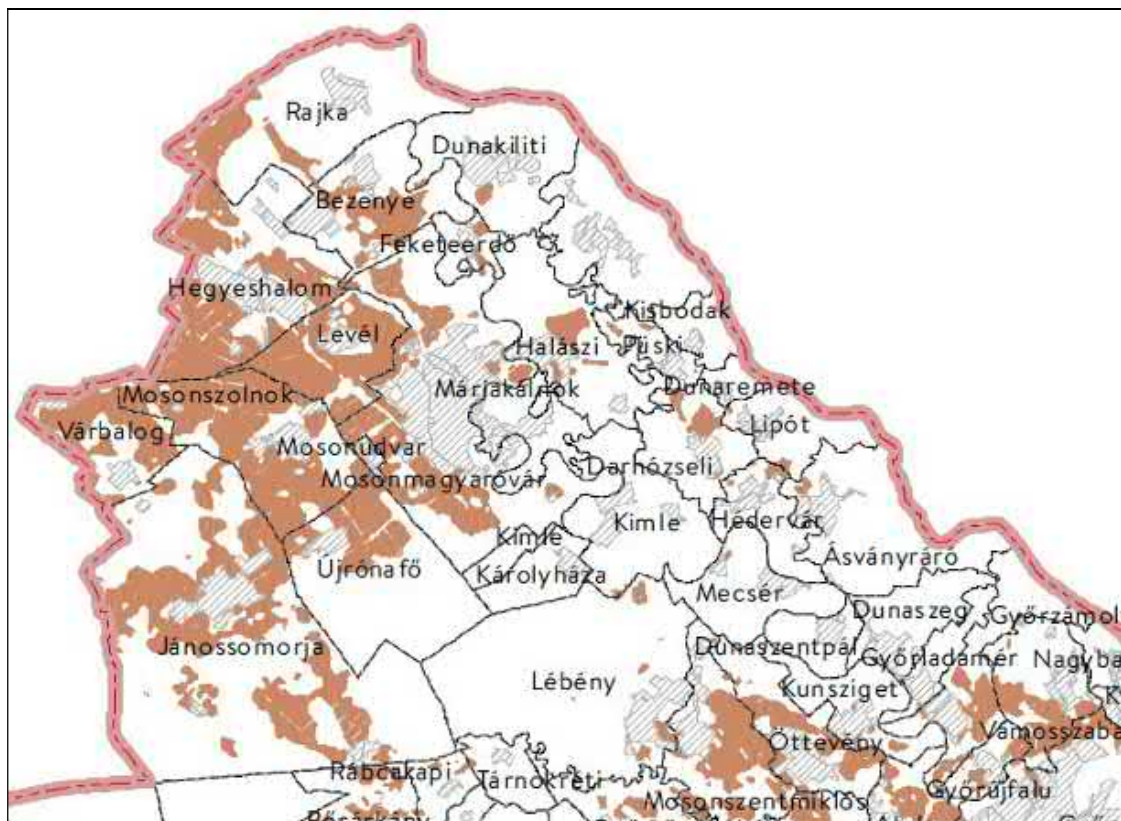
Mária-kálnok község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

- | | |
|---|-------------------------|
|  | Települési térség |
|  | Erdőgazdálkodási térség |
|  | Mezőgazdasági térség |

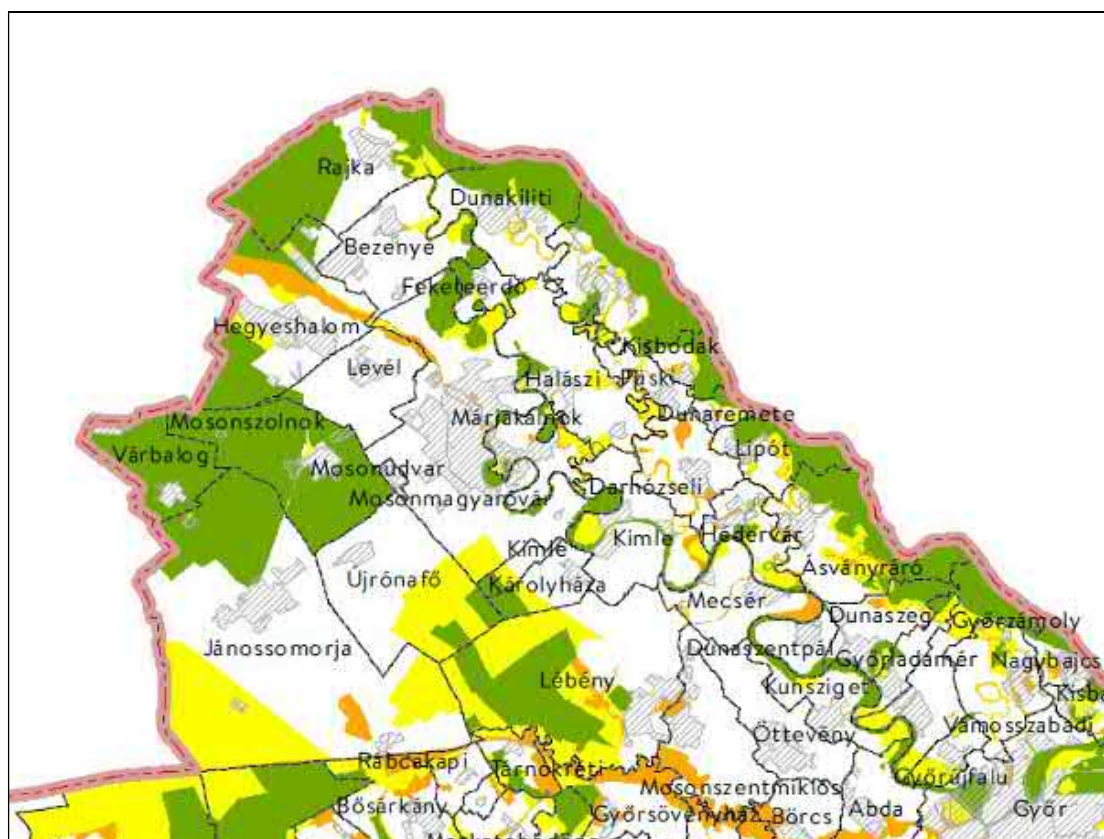
Az OTrT Máriakálnokot érintő övezetei:



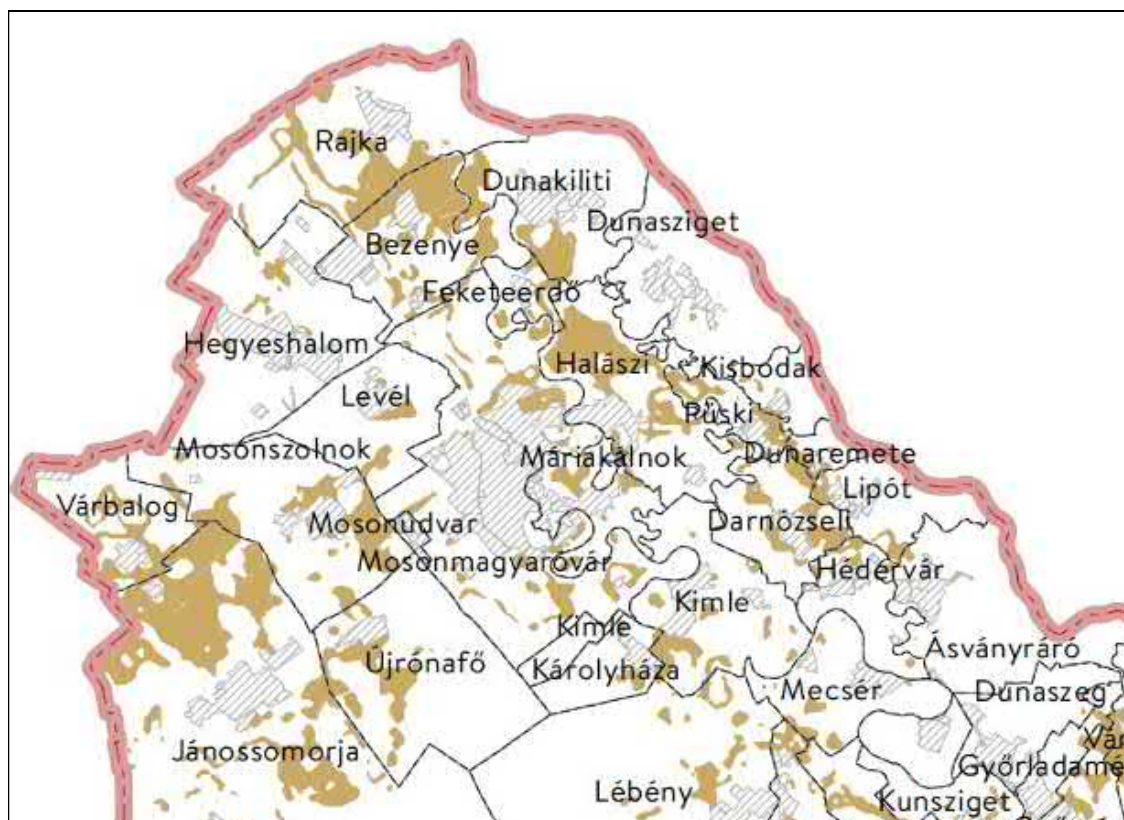
Erdők övezete



Kiváló szántók övezete



Ökológiai hálózat övezete



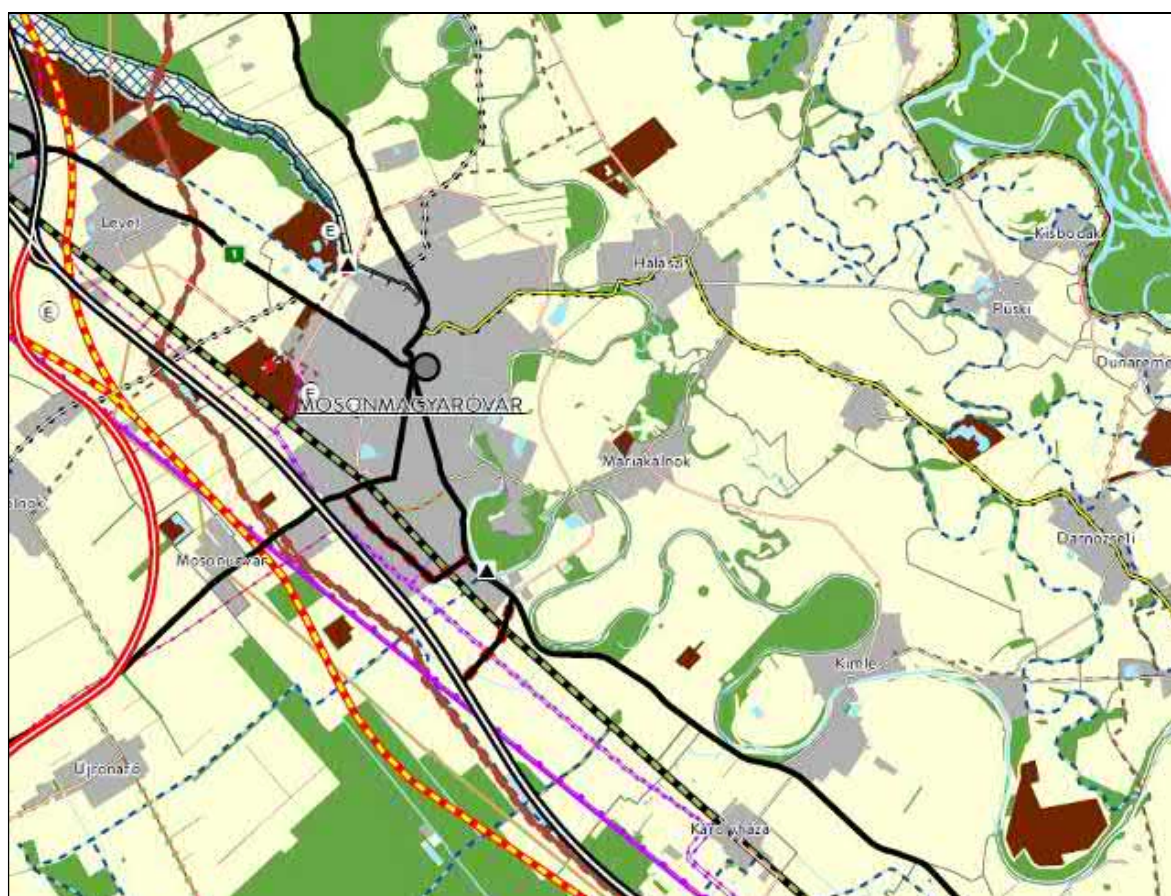
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete

29

A megyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.

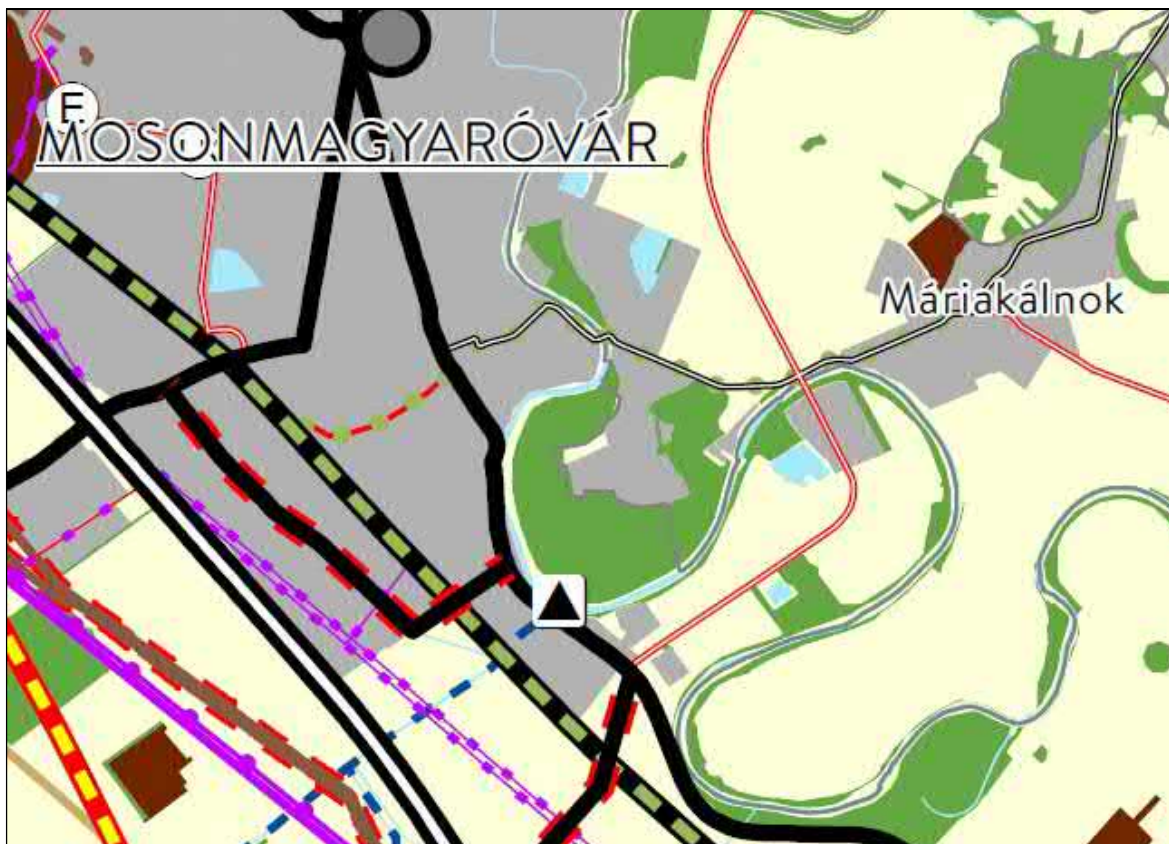
Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Máriakálnok közigazgatási területét a település területét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:

- települési térség
- mezőgazdasági
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- sajátos területfelszámolású térség



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

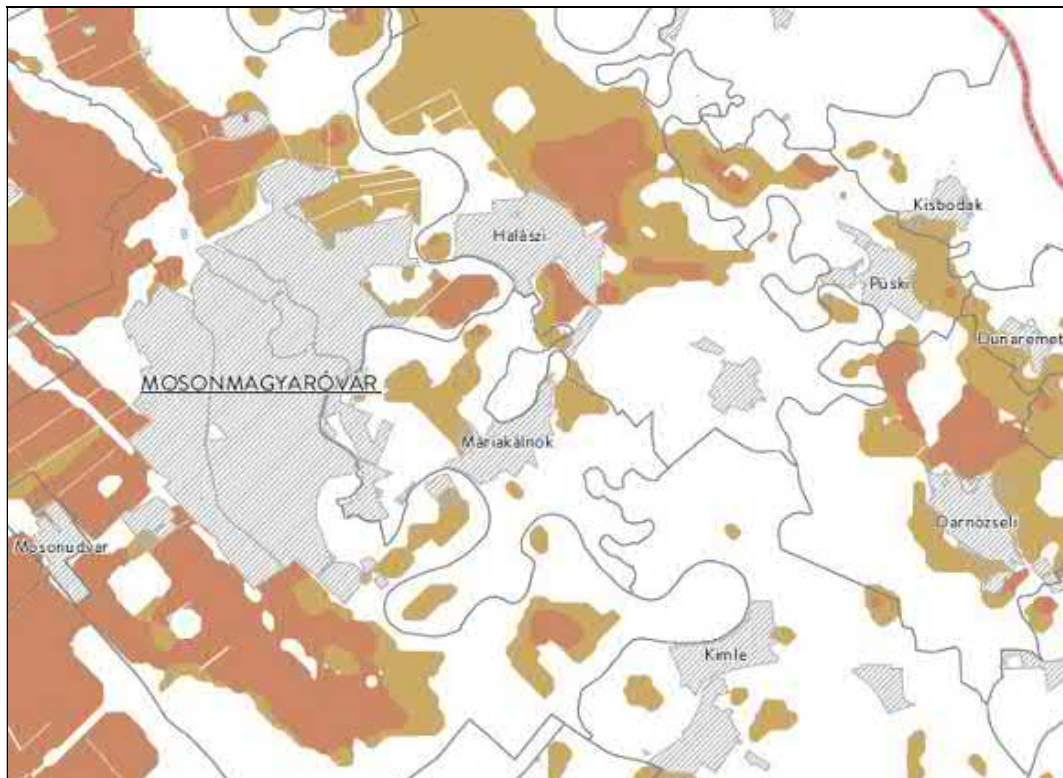
Győr-Moson-Sopron megye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja a módosítással érintett településrészt (Máriakálnok, Malomdűlő) - települési térség, erdőgazdálkodási térség, vízgazdálkodási térség felhasználási kategóriákba sorolja



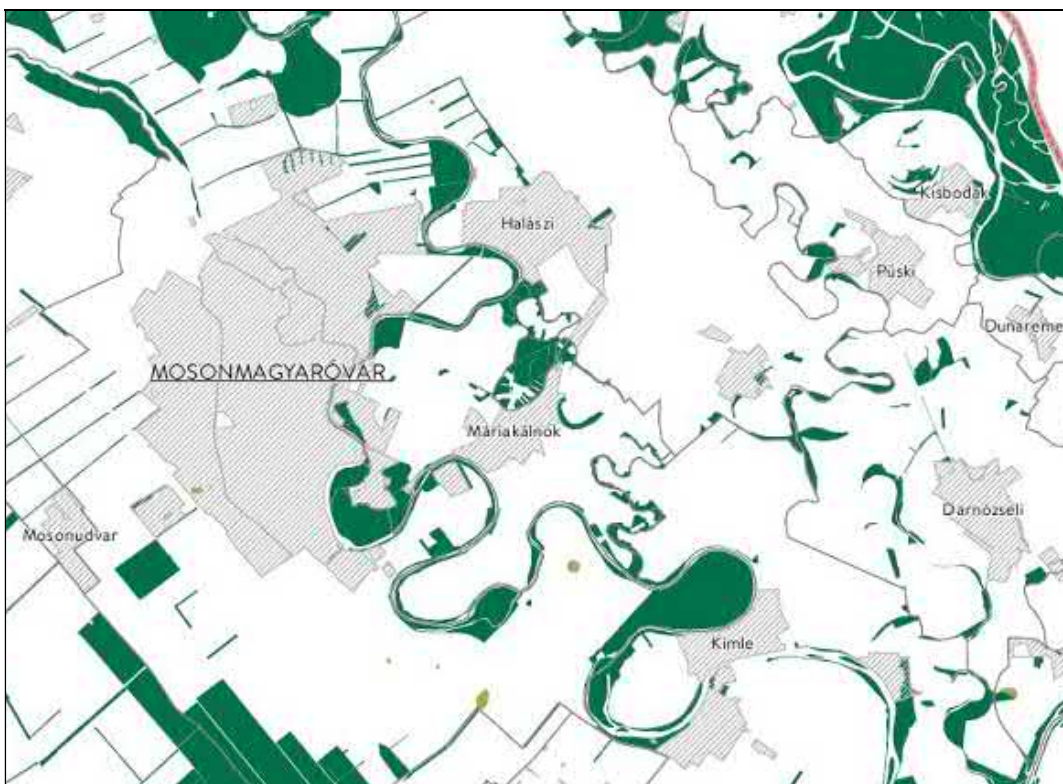
Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Térségi szerkezeti tervből (Malomdűlő településrész)

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

- a) 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 szélenergia telepítésének korlátozásával érintett terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
- f) Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
- g) Vízminőség védelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
- h) Nagyvízi meder területének övezete
- i) Ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezete



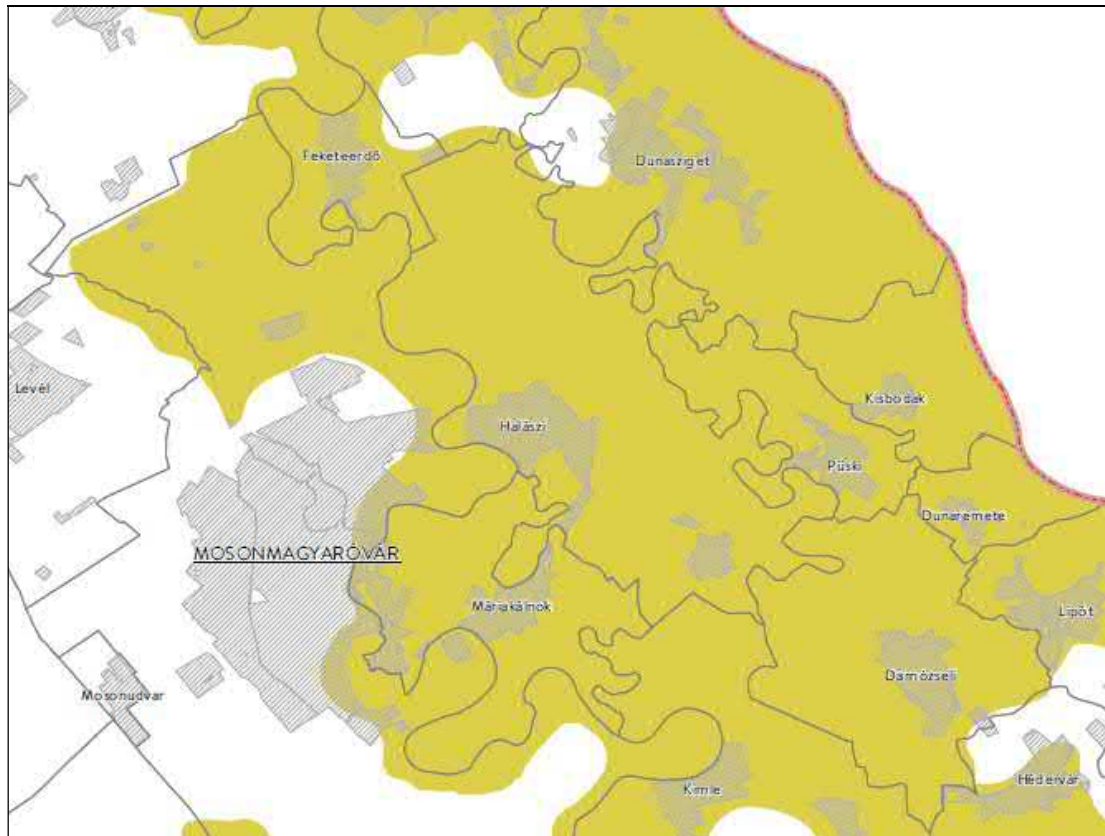
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



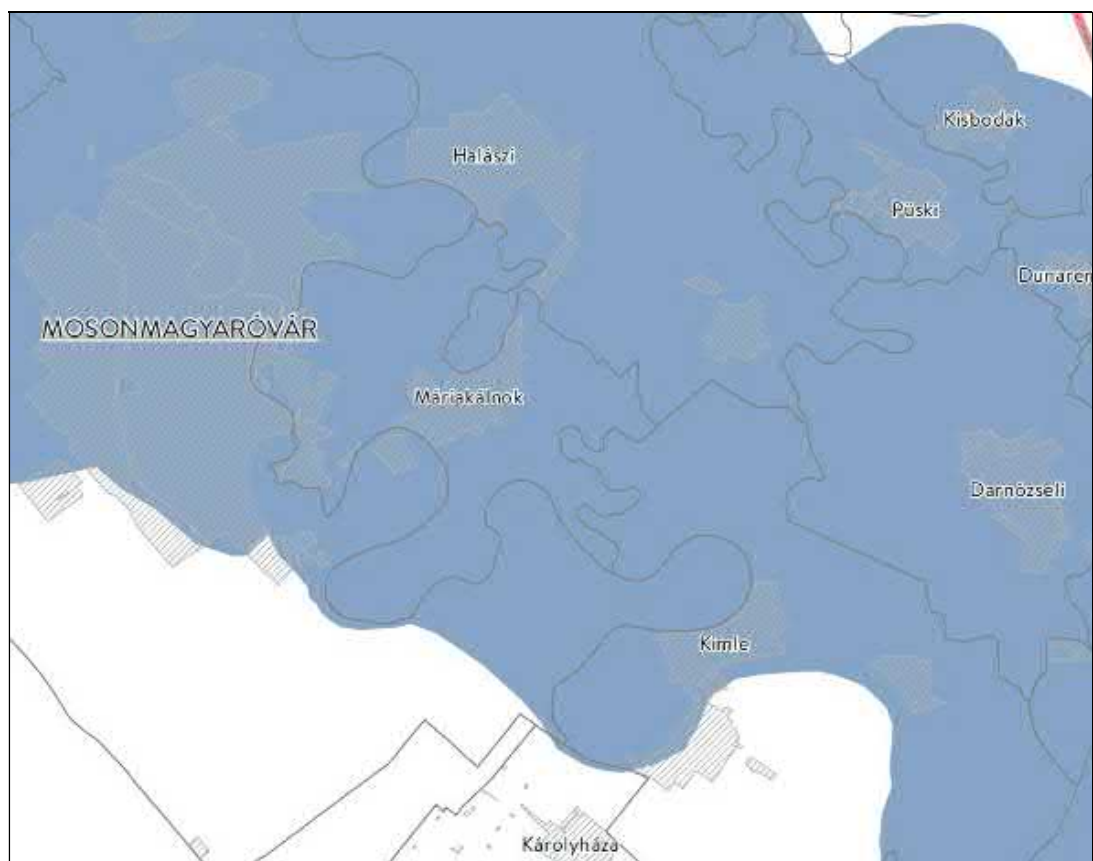
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



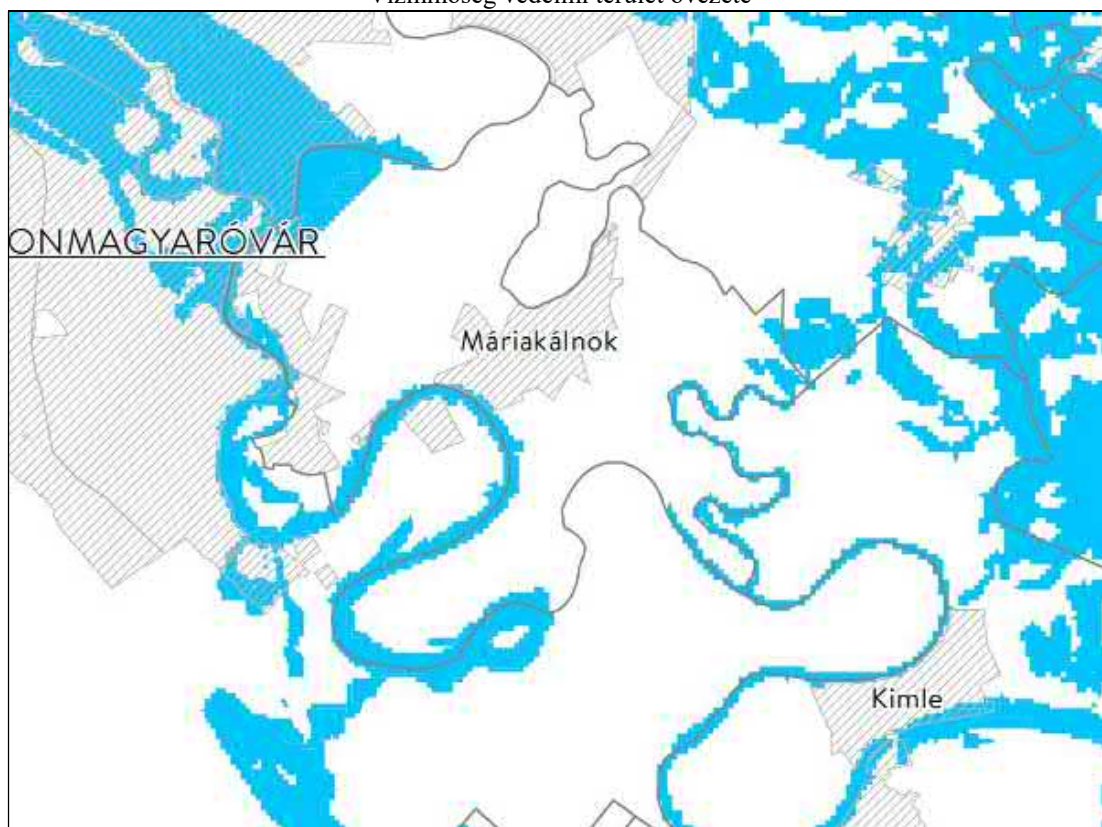
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Nap és szélenergiás telepítésének korlátozásával érintett terület övezete



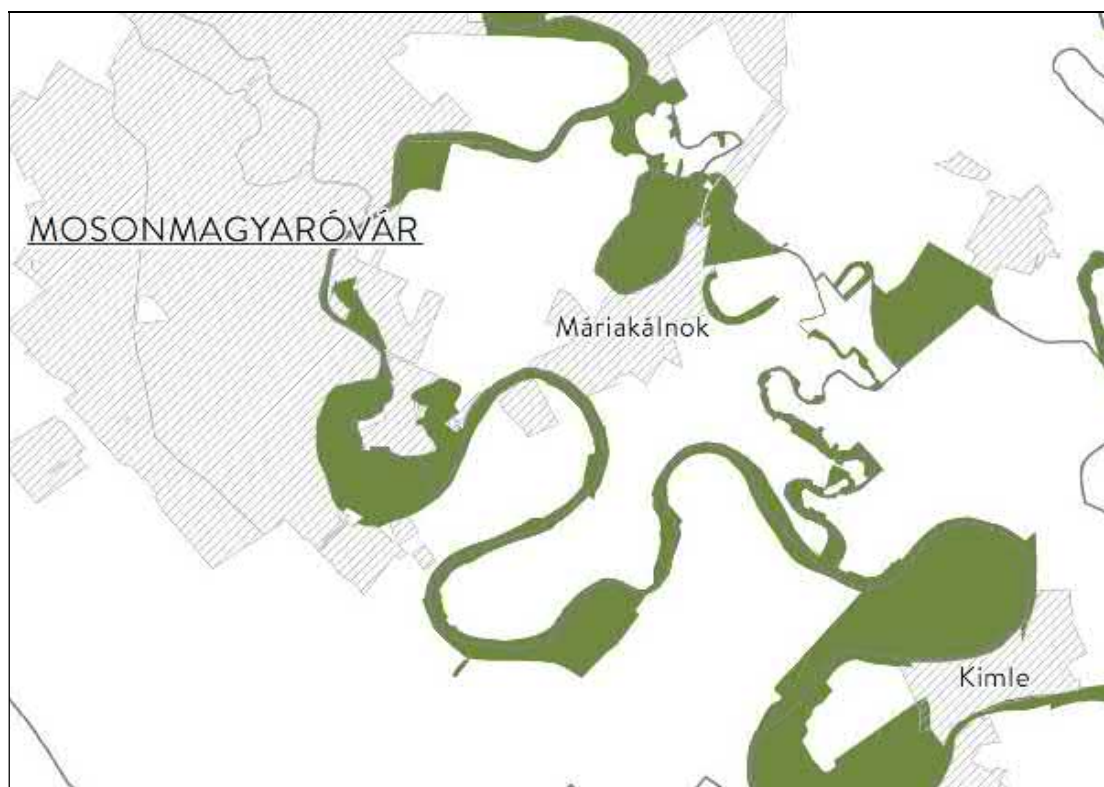
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Tájképvédelmi terület övezete



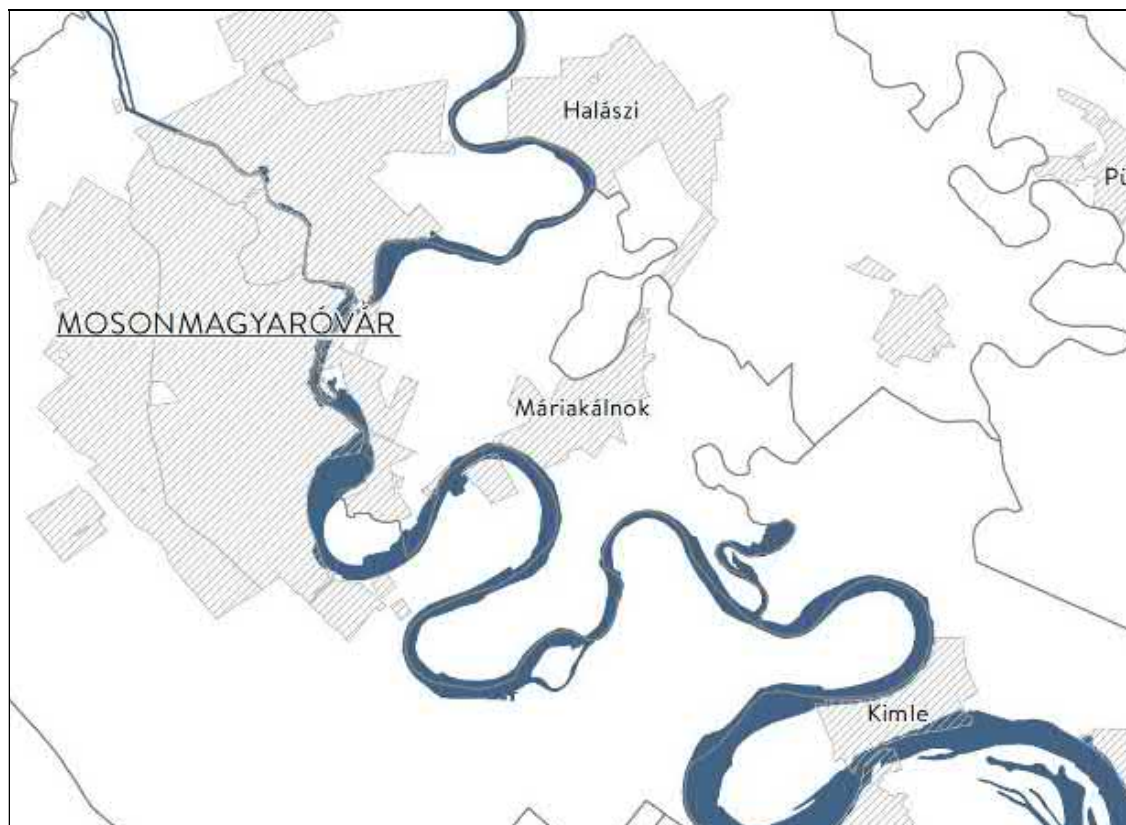
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Vízminőség védelmi terület övezete



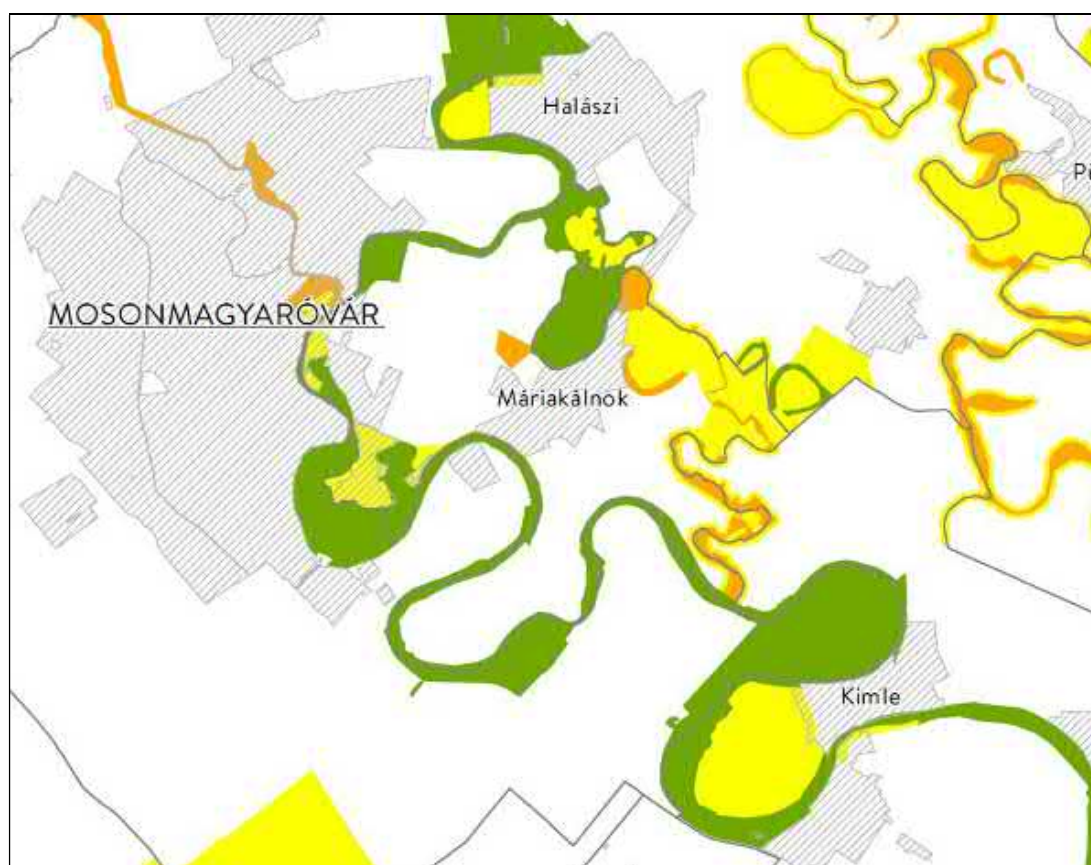
Kivonat a GY-M-S megyei TRT-ből
Árvíz kockázatkezelési terület övezete



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 puffertérlet övezete

4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK, A HATÁLYOS ÉS MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA

Malomdülő településrész korábbi rendezési terveinek rövid leírása:

A máriakálnoki Malomdülő területét az 1989-ben készült községi ÖRT üdülőterületként jelölte.

1990-ben és 1992-ben is készült a területre üdülőterületként szabályozva részletes rendezési program.

Az akkori rendezési programok készítése idején több épület is felépült engedély nélkül, szabályozatlanul.

A község vezetősége felismerte, hogy olyan építési szabályokat kell alkotnia, amelyek a jelenlegi adottságok mellett biztosítják a terület rendezett beépítését, s az építkezések, telekalakítások jogszerű engedélyezését. Ennek eredményeképpen tulajdonosok szándékait maximálisan figyelembe véve a terület teljesítőképességét megőrző, a kulturált területhasználatot biztosító szabályozás készült.

A szabályozott terület nagy része 1992-ig zártkert volt. Többnyire mosonmagyaróvári lakosok építettek a földrészleteken hétvégi pihenőházakat, s művelték hobbikertként a kiskerteket. Az ősi Malomdülőben évtizedek óta több lakóház is található, amelyek lakói helyben gazdálkodtak.

A terület fő vonzereje a Mosoni-Duna, amelynek tulajdonképpeni hajdani ártere épült be a hétvégi házakkal.

Az épületek elhelyezésénél, a telkek alakításánál korábban nem vették figyelembe sem a vízügyi érdekeket (vízparti sáv szabadon hagyása), sem a kellő méretű közutak kialakításának szükségességét. Jelenleg a telkek többségének mérete eléri, vagy meghaladja a 720 m² területnagyságot.

A Mosoni-Duna partot azóta rendezték, de a valóságban nem állapítható meg, hogy hol a folyó tényleges part éle.

Erdőterületek a Malomdülő településrész területén:

A meglévő erdők nagy része állami tulajdon. A Mosoni-Duna menti erdőtestet közjóléti erdővé javasolja fejleszteni és fenntartani, a területet használók számára berendezések elhelyezésével az erdő komplex használatát biztosítani.

A többi erdőterület elsődleges rendeltetését védelmi erdőként kell meghatározni, s az erdőket ennek megfelelően kezelni. A 079/7 hrsz-ú erdő a Szigetközi Tájvédelmi Körzet része.

Az elmúlt évtizedre egyértelműen az a tendencia volt jellemző, hogy a területet állandó lakások céljára szolgáló lakóépületekkel építették be.

Máriakálnok, Malomdülő településrész lakói, telektulajdonosai részéről az elmúlt években már több alkalommal érkezett kérelem az önkormányzat Képviselő Testülete felé, hogy a Malomdülő településrészen, a hatályos terveken hétvégi házas üdülőterületként jelölt és szabályozott területeket falusias lakóterületként szeretnék felhasználni.

A település képviselő testülete 2/2022. (I.24.) számú határozatával döntött, hogy befogadja kérelmet és elindítja a településrendezési terveinek Malomdülő településrésze vonatkozó módosítását annak érdekében, hogy a hatályos terveken szereplő üdülőterület helyett lakóterületet jelöljön ki.

Győr-Moson Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a GY/15/00135-7/2023 iktató számú, levelében észrevételt tett, hiánypótlást kért.

Az észrevétel szerint a 83/2014. (II.14.) Kormányrendelet 5.§ (6) bekezdése szerint:

„A nagyvízi meder területe újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőterület lakó-, vegye vagy gazdasági építési övezetbe nem sorolható át.”

Máriakálnok önkormányzata a fenti észrevételt elfogadta, a megismételt záró szakmai dokumentációban átvezette.

A településszerkezeti terven, illetve a szabályozási terven, azok az övezetek, melyeket a nagyvízi meder területe érint, hétvégi házas üdülőterület besorolásban maradnak.