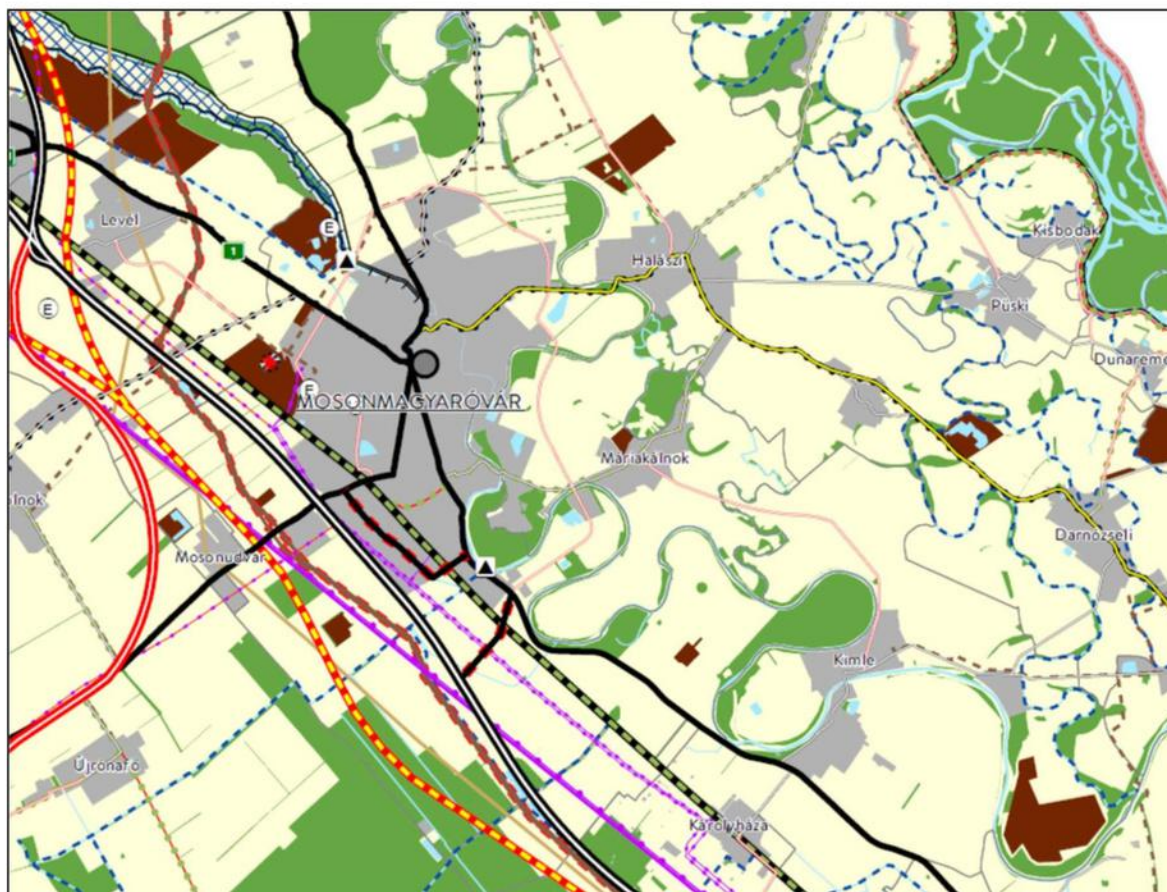


A Vármegyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.

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

Vonalas létesítmények, melyek érintik a települést, illetve annak környékét:

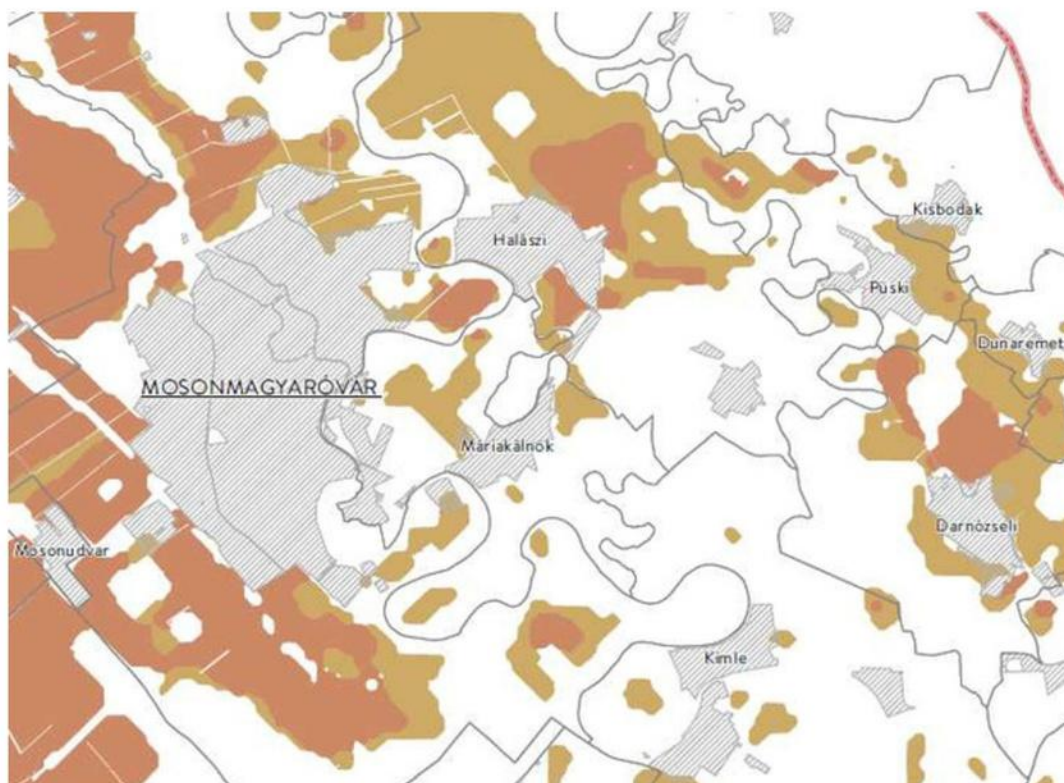
- nagysebességű vasútvonal
- gyorsforgalmi út
- térségi kerékpárút hálózat eleme
- nemzetközi szénhidrogén szállító vezeték
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme



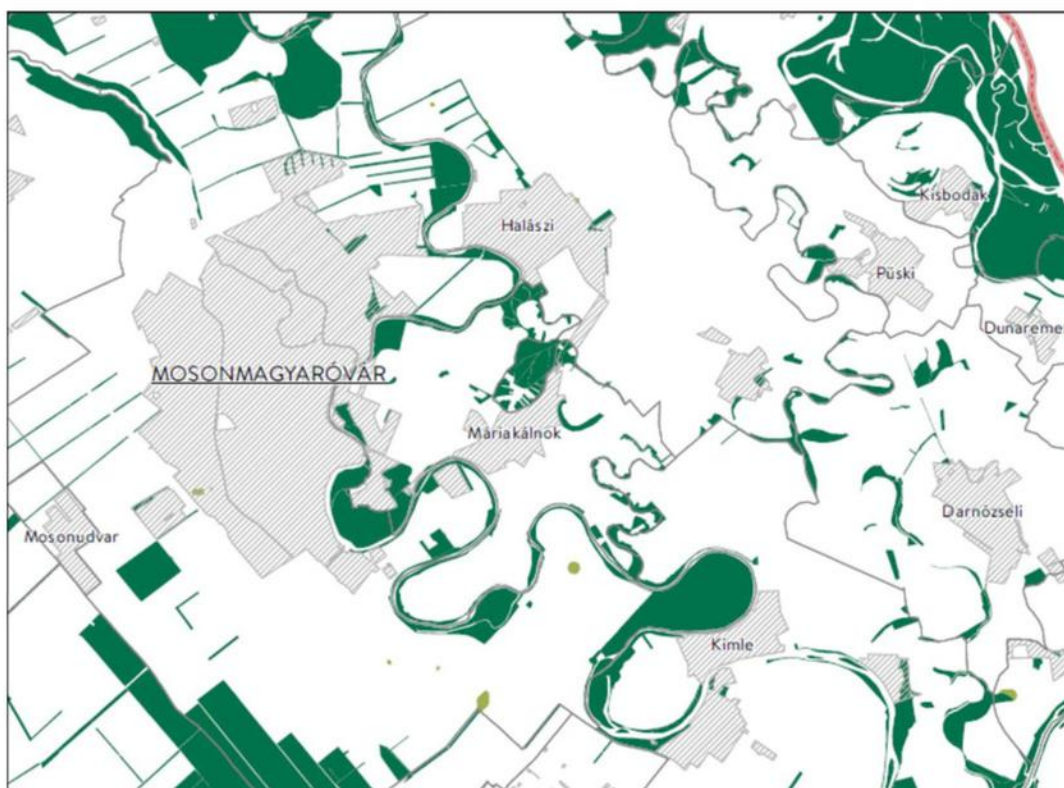
Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve
Kivonat a Térségi szerkezeti tervből

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-termelésének korlátozásával érintett terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
 - f) Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
 - g) Vízművelődési terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
 - h) Nagyvízi meder területének övezete
 - i) Ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezete
-



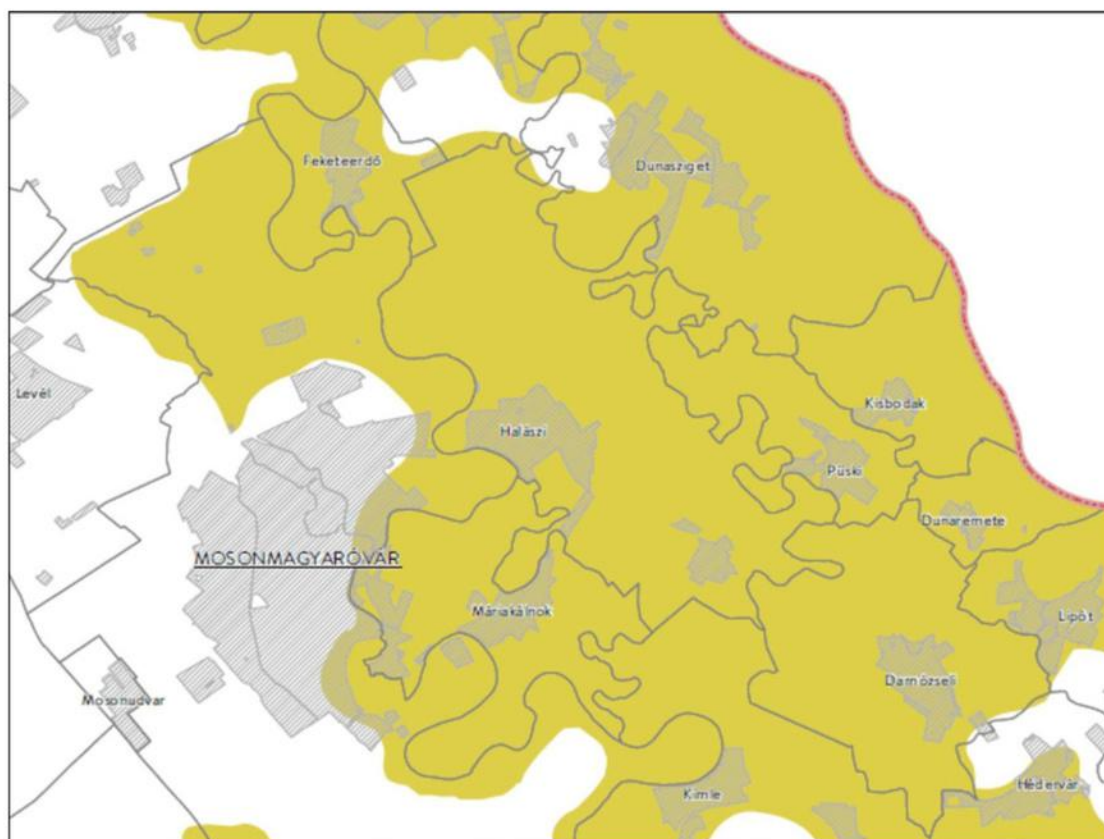
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



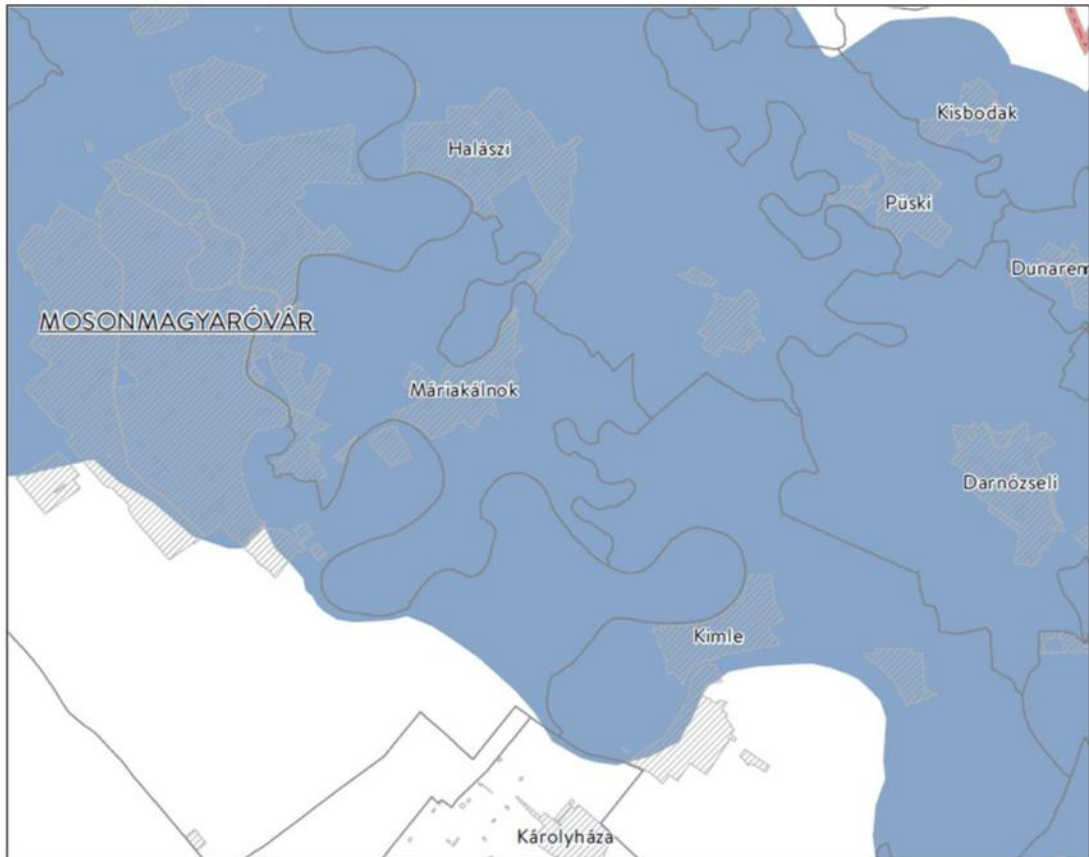
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



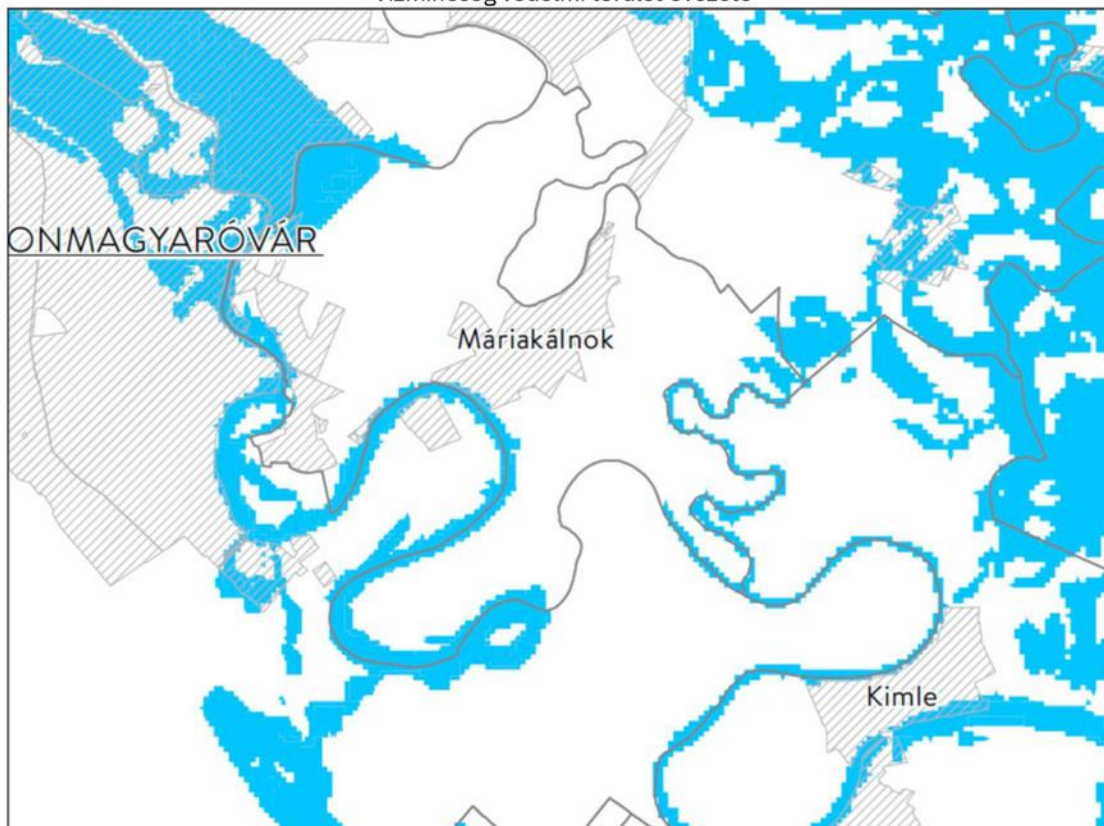
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Nap és szélenergia telepítésének korlátozásával érintett terület övezete



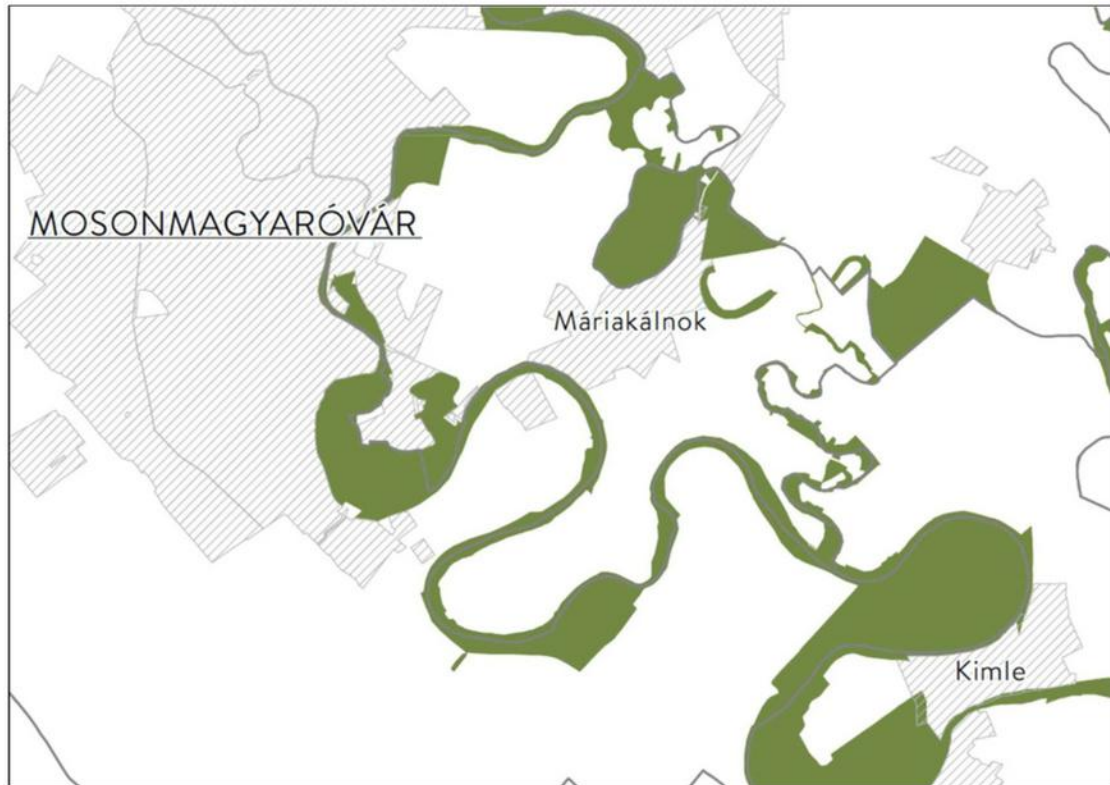
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Tájépvédelmi terület övezete



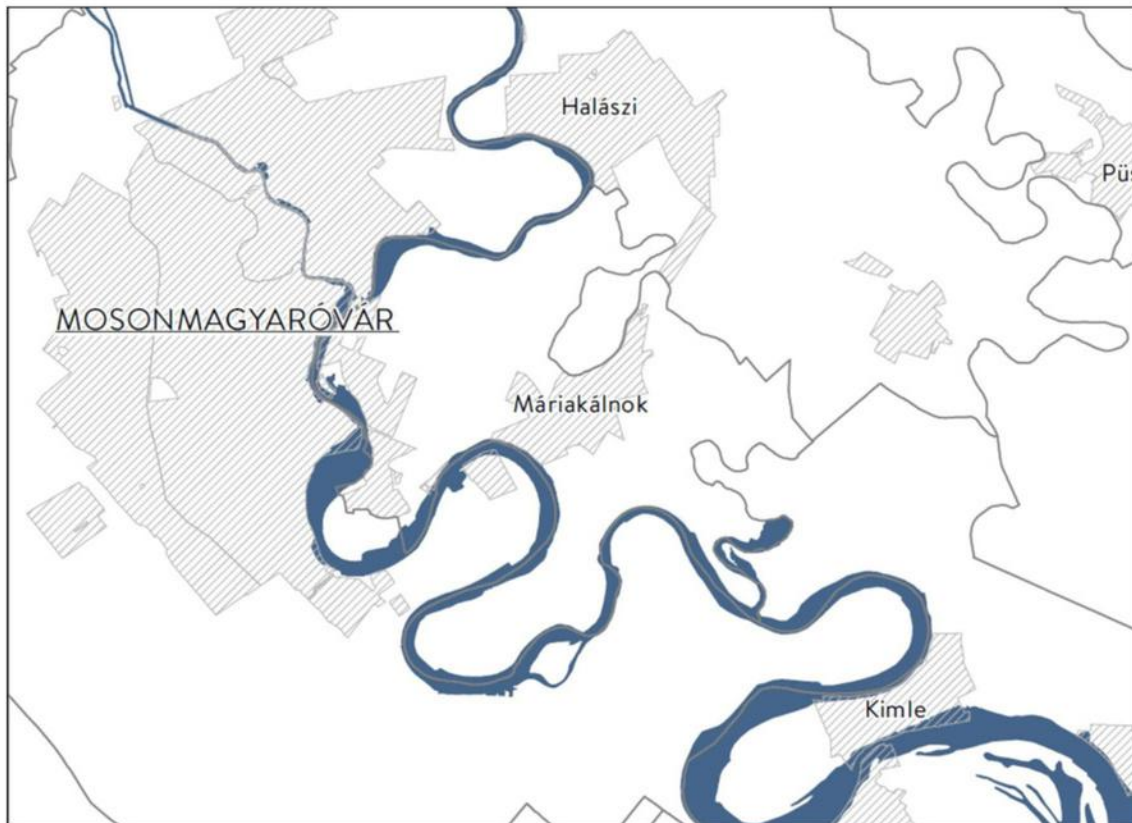
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Vízminőség védelmi terület övezete



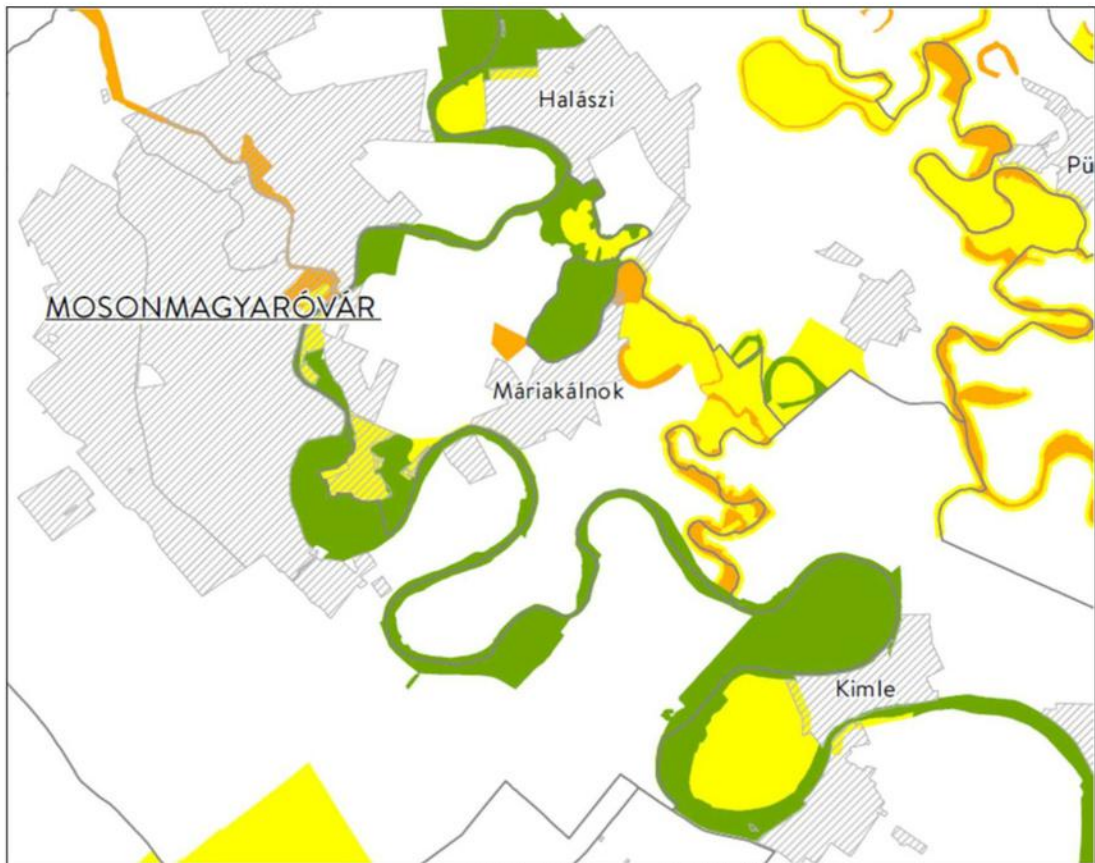
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Árvíz kockázatkezelési területek övezete



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



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



Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezete

1.7. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MEGÁLLAPÍTÁSAI

- 1) A Wass Albert utcában az Lf1 és Lf2 jelű építési övezetekben a legnagyobb beépíthetőség mértékének növelése 10%-ról 30%-ra.

A hatályos szerkezeti terv, és szabályozási terv a területet falusias lakóterületbe sorolja, mely a módosítás során nem kerül módosításra. A módosítás a beépíthetőség növelésére irányul 10%-ról 30%-ra, igazodva, a településen hasonló helyzetben lévő másik övezetek maximális beépíthetőségéhez.

310/1 hrsz-ú terület területfelhasználásnak megváltoztatása annak érdekében, hogy azon

- 2) természetgyógyászati céllal épület legyen elhelyezhető, kertes mezőgazdasági terület kijelölése, 10% beépíthetőséggel.

A hatályos szerkezeti terv zöldterületi közpark területfelhasználási kategóriába sorolja az érintett területet, a hatályos szabályozási terv pedig zöldterületi közpark övezetként kezeli. A módosítás során beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra 310/1 hrsz-ú telek, illetve a szabályozáson önálló beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági övezet kerül kijelölésre 10%-os maximális beépíthetőséggel, melyen gyógyászati céllal apiterápiás házat kívánnak létesíteni.

Máriakálnok 289 hrsz-ú telket tartalmazó tömbben a kialakítható legkisebb telekterület

- 3) csökkentése

Az érintet telek tömbje a hatályos szerkezeti terven falusias lakóterületbe sorolt, a hatályos szabályozási terv pedig falusias lakóövezetként szabályozza. A módosítás során a szerkezeti tervi területfelhasználás, és a szabályozási terv szerinti övezeti besorolás nem változik. A módosítás célja a kérelem tárgyát képező telek megosztási lehetőségének biztosítása. A módosítás során az érintett övezetben a kialakítható legkisebb telek mérete 600m²-rel rögzítendő.

Máriakálnok, 306/4 hrsz-ú telek szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása, egyedi építési hely kijelölése

- 4) Az érintet telek tömbje a hatályos szerkezeti terven falusias lakóterületbe sorolt, a hatályos szabályozási terv pedig falusias lakóövezetként szabályozza. A módosítás során a szerkezeti tervi területfelhasználás, és a szabályozási terv szerinti övezeti besorolás nem változik. A módosítás célja a kérelem tárgyát képező telek beépíthetőségének biztosítása a használati megosztáshoz illeszkedően, valamint a szomszédos telkek használatának, beépíthetőségének vizsgálatával.

Máriakálnok 344/2 hrsz-ú földrészlet terület-felhasználásának és övezeti besorolásának módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről falusias lakóterületre.

- 5) Az érintet telek tömbje a hatályos szerkezeti terven gazdasági – kereskedelmi és szolgáltató területbe sorolt, a hatályos szabályozási terv pedig gazdasági – kereskedelmi és szolgáltató övezetként szabályozza. A módosítás során a 34/2 hrsz-ú telek falusias lakóterületbe kerül átsorolásra a szerkezeti terven és ezzel összhangban falusias lakóövezetbe kerül átsorolásra. A szabályozási terven a már meglévő falusias lakóövezethez kerül hozzácsatolásra. A módosítás során a 344/2 hrsz-ú telek beépíthetőségének mértéke, minimális zöldfelületi aránya nem módosul, a teleken építhető épületek megengedett épület magassága az övezeti átsorolással 7,5 méterről 6,0 méterre csökken.

6) Egyedi építési hely korrekciója a 2002/5 hrsz-ú területen

Az érintet telek tömbje a hatályos szerkezeti terven falusias lakóterületbe sorolt, a hatályos szabályozási terv pedig falusias lakóövezetként szabályozza. A módosítás során a szerkezeti tervi területfelhasználás, és a szabályozási terv szerinti övezeti besorolás nem változik.

A módosítás során a szabályozási terven már rögzített egyedi építési hely kerül korrigálásra a kialakult beépítéshez igazítva. Az övezetben előírt beépítési paraméterek nem módosulnak.

7) A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat módosítása a 2008 hrsz-ú telket tartalmazó hétvégi házas üdülőterületet övezetében oly módon, hogy a kialakítandó legkisebb telek szélessége a hatályos tervek szerinti 16, 0 méter megszűntetése.

A 2008 hrsz-ú telek nagy telekmélységgel rendelkező keskeny telek. A kérelem tárgyát képező telek a hatályos rendezési terv szerint két külön területfelhasználási egységbe és két különböző övezetbe sorolt. A szerkezeti terv a telek egyik felét hétvégház üdülőterületbe, a másik felét falusias lakóterületbe sorolja. A szabályozási terv a szerkezeti tervnek megfelelően, hétvégház üdülőövezetbe, a másik telekrészt falusias lakóövezetbe szabályozza. A módosítás során a területfelhasználások és az övezeti besorolások nem módosulnak.

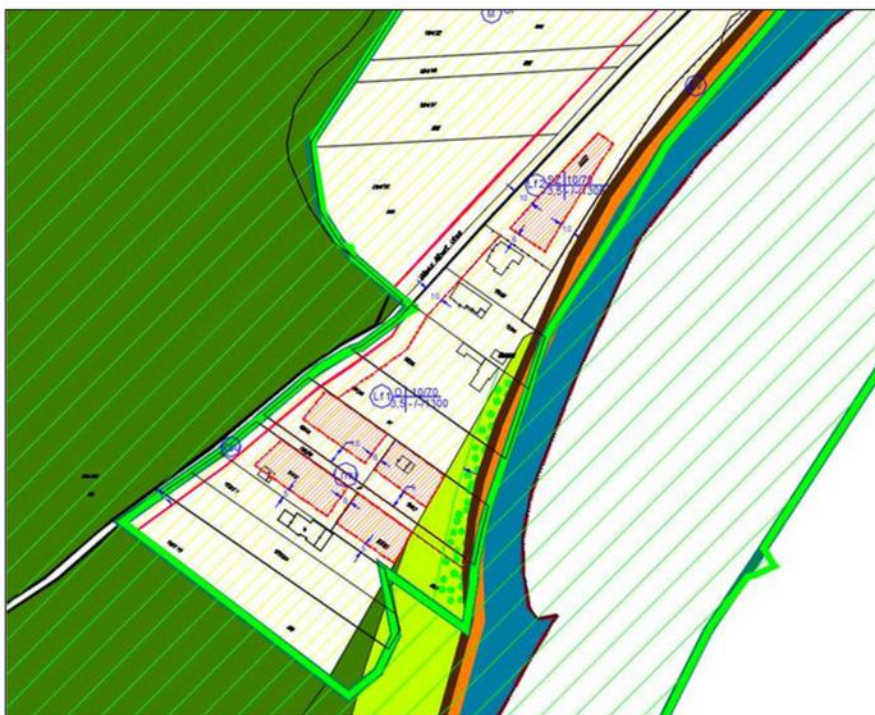
A 2008 hrsz-ú telek meglévő telekméreteit és szabályozását tekintve speciális helyzetben van, a tömbbe tartozó többi telekhez képest hátrányos helyzetben van, a jelenlegi telekszélességet szabályozó 16 méteres paraméter a megosztását nem teszi lehetővé a két övezetbe való szabályozás ellenére sem. Ennek érdekében a 16 méteres telekszélesség törlendő.

2. A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE.

Máriakálnok településrendezési terveinek módosítása az alábbi tulajdonosi kérelmeknek megfelelően:

- 1) A Wass Albert utcában az Lf1 és Lf2 jelű építési övezetekben a legnagyobb beépíthetőség mértékének növelése 10%-ról 30 %-ra.
 - 2) 310/1 hrsz-ú terület területfelhasználásnak megváltoztatása annak érdekében, hogy azon természetgyógyászati céllal épület legyen elhelyezhető, kertes mezőgazdasági terület kerül kijelölése, 10% beépíthetőséggel.
 - 3) Máriakálnok 289 hrsz-ú telket tartalmazó tömbben a kialakítható legkisebb telekterület csökkentése 600 m²-re a telekmegoszthatósága érdekében.
 - 4) Máriakálnok 306/4 hrsz-ú teleken egyedi építési hely kijelölése a használati megosztás alapján.
 - 5) Máriakálnok 344/2 hrsz-ú földrészlet terület-felhasználásának és övezeti besorolásának módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről falusias lakóterületre.
 - 6) Egyedi építési hely korrekciója a 2002/5 hrsz-ú területen
 - 7) A szabályozási terv módosítása a 2008 hrsz-ú telket tartalmazó hétvégi házas üdülőterület övezetében és falusias lakóövezetben oly módon, hogy a hatályos terv szerinti kialakítandó legkisebb telek szélessége, 16, 0 méter törlésre kerüljön.
-

1. sz. módosítás : beépítési százalék növelés a Wass Albert utcában



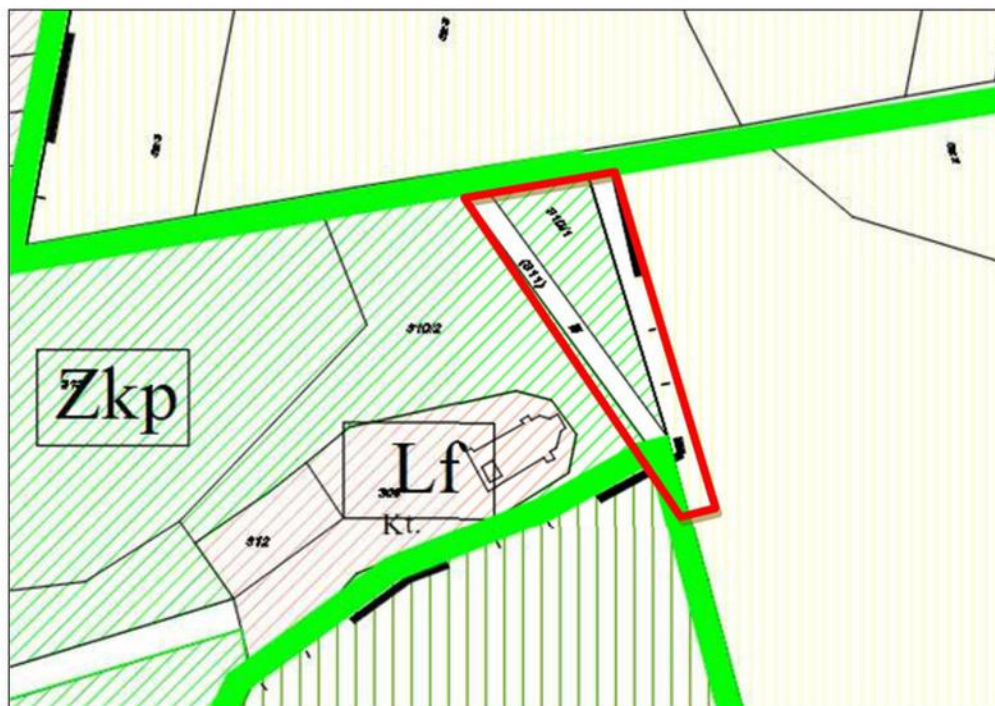
Kivonat a hatályos szabályozási tervből



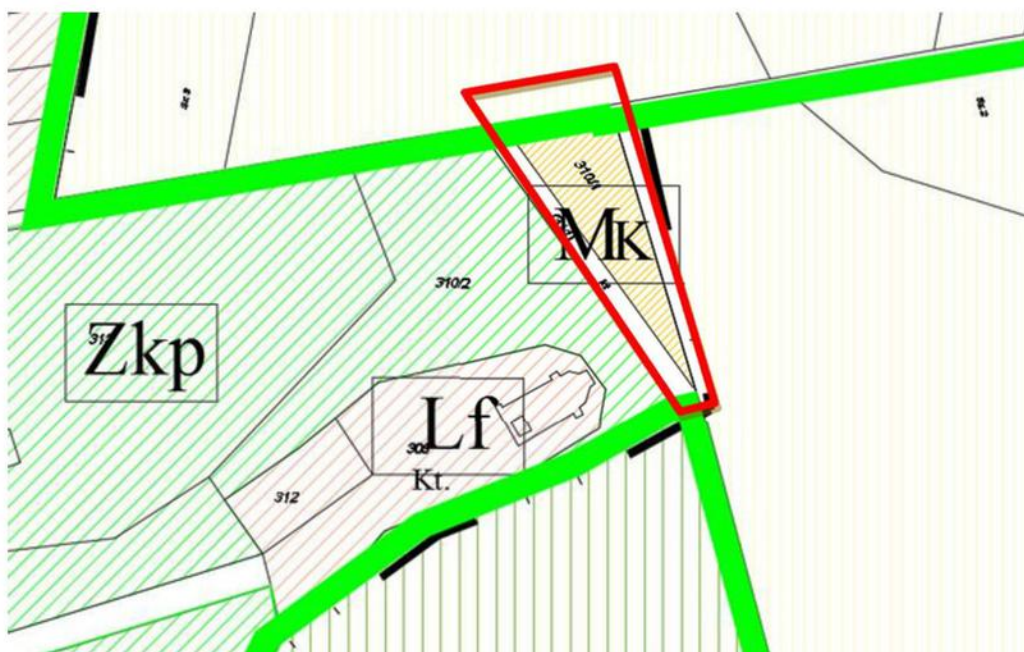
Kivágat a szabályozási tervi javaslatból

2. sz. módosítás: a 310/1 hrsz-ú telek kertés mezőgazdasági területbe sorolása, épület elhelyezésének biztosítása:

Szerkezeti tervmódosítás



Kivonat a hatályos szerkezeti tervből



Kivágat a szerkezeti tervi javaslatból