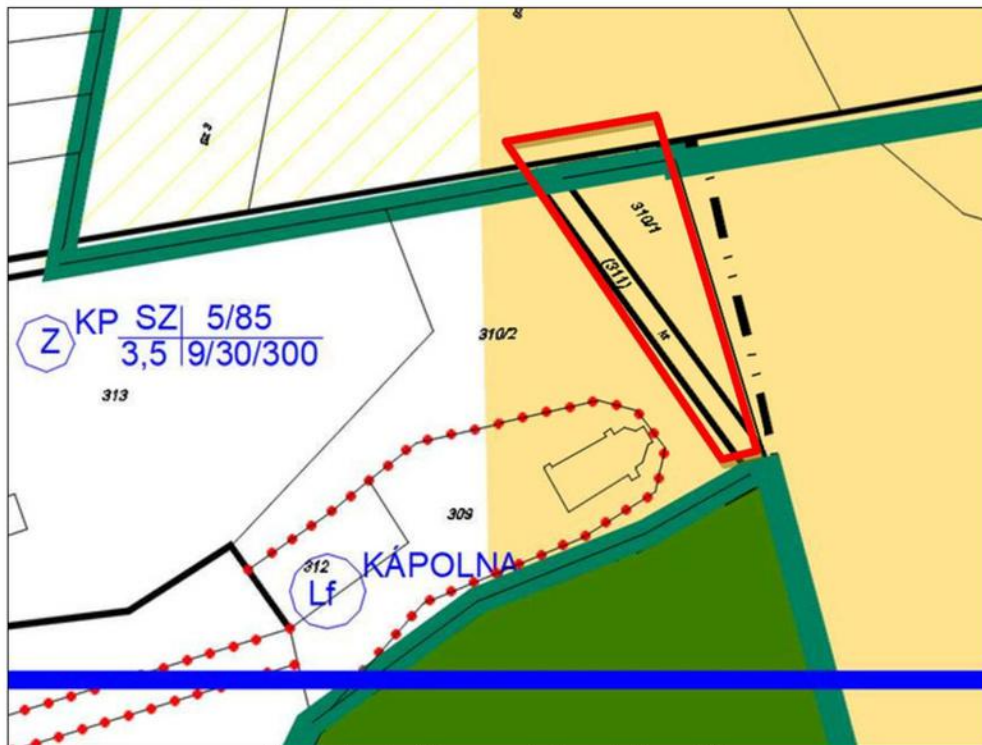
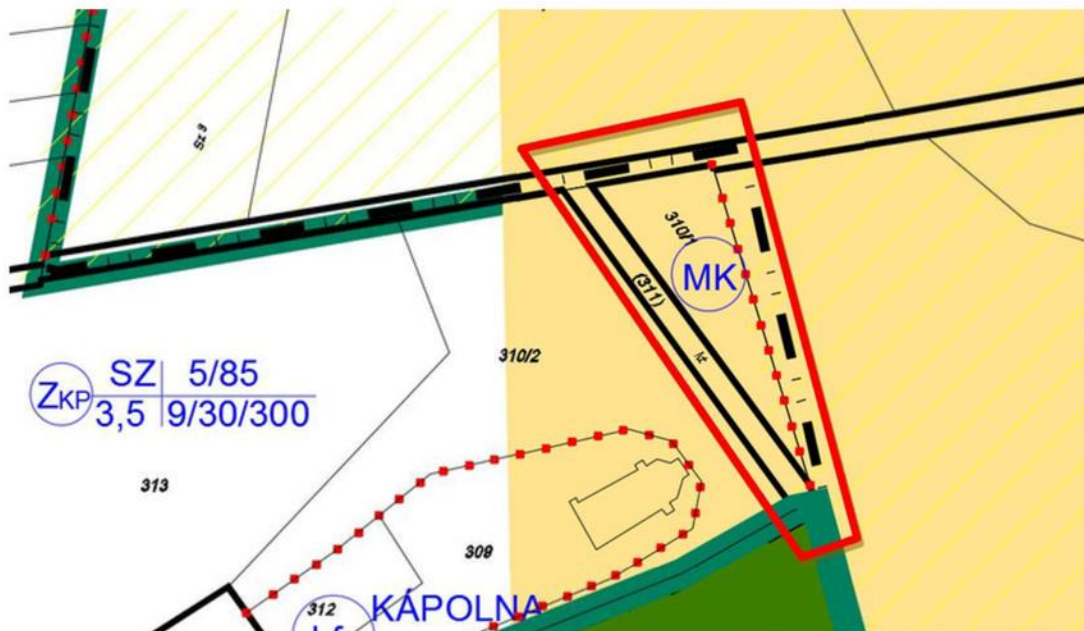


## Szabályozási tervmódosítás

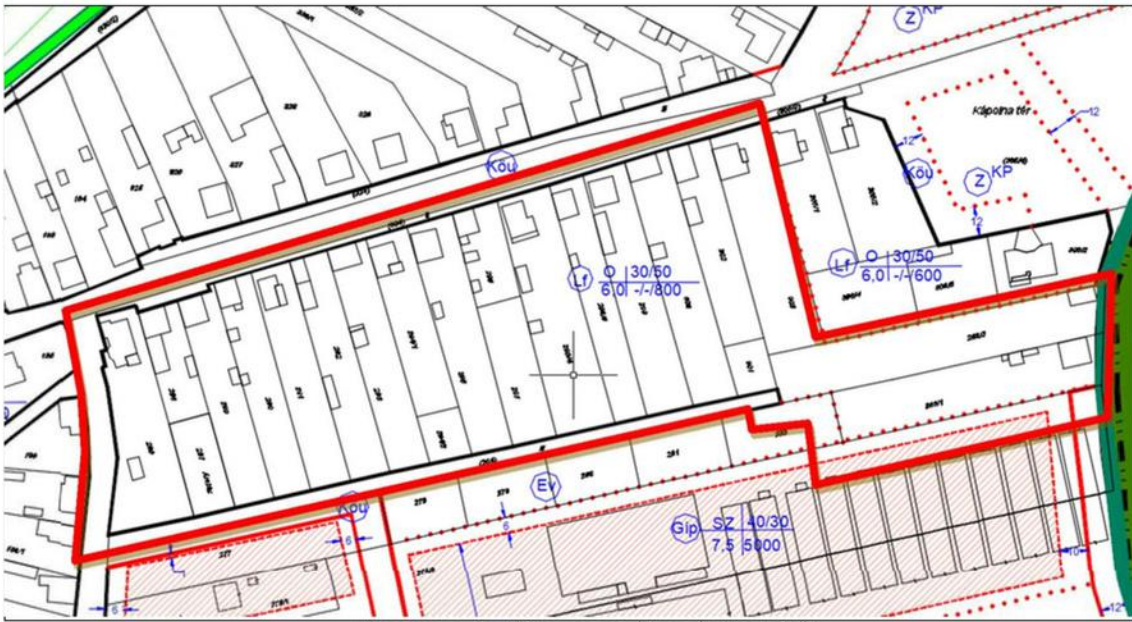


Kivonat a hatályos szabályozási tervből

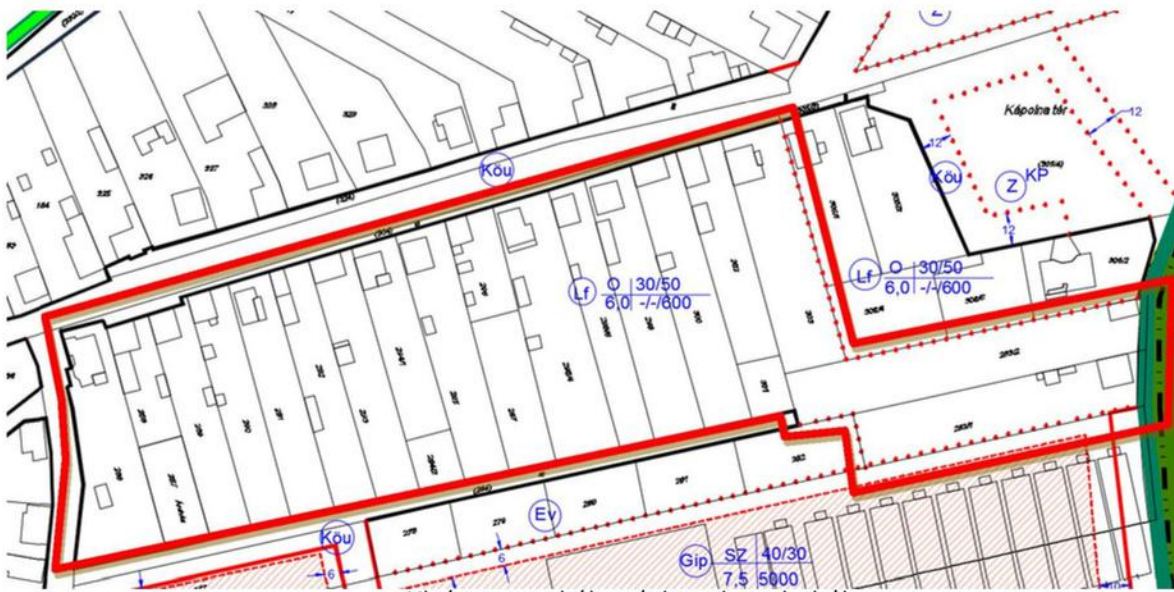


Kivágtat a szabályozási tervjavaslatból

## 3. sz. módosítás: 289 hrsz-ú telek megoszthatóságának biztosítása



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

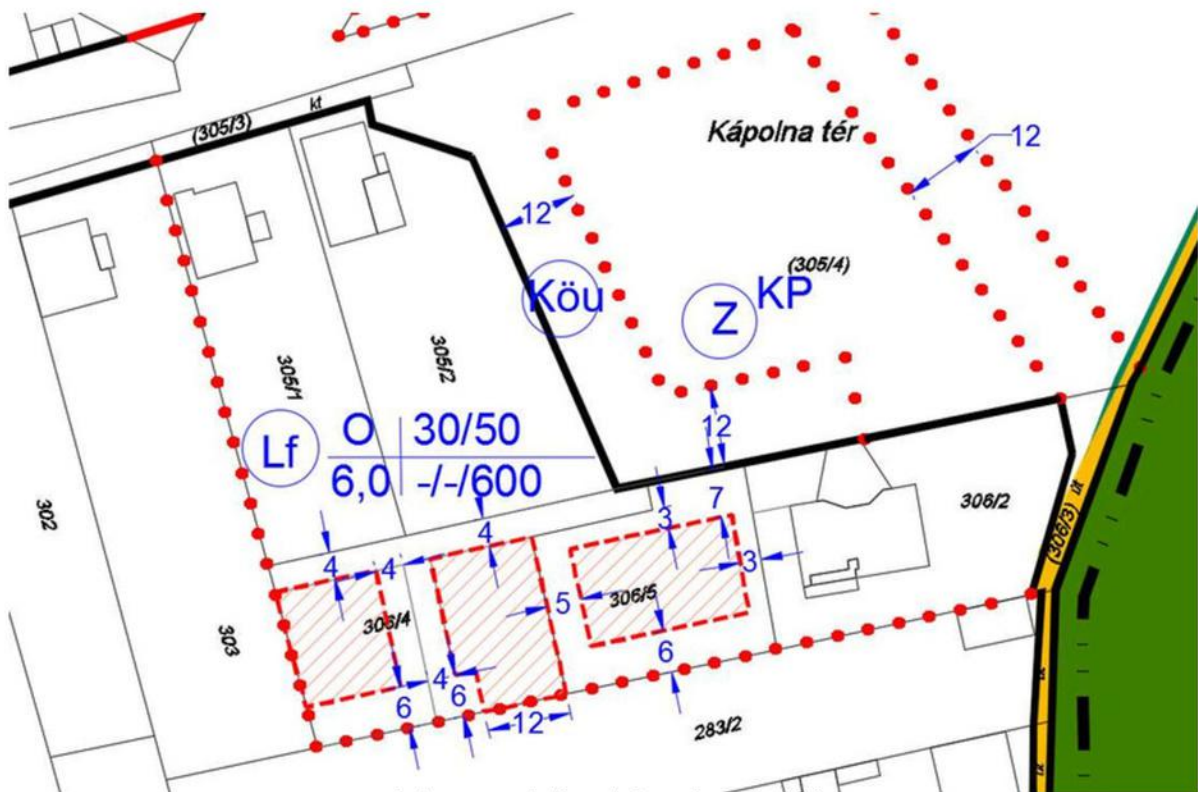


Kivágtat a szabályozási tervjavaslatból

## 4. sz. módosítás: 306/4 hrsz-ú teleken egyedi építési hely kijelölése



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivágat a szabályozási tervjavaslatból

5. sz. módosítás: 344/2 hrsz-ú telek átsorolása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területről falusias lakóterületre

Szerkezeti tervmódosítás

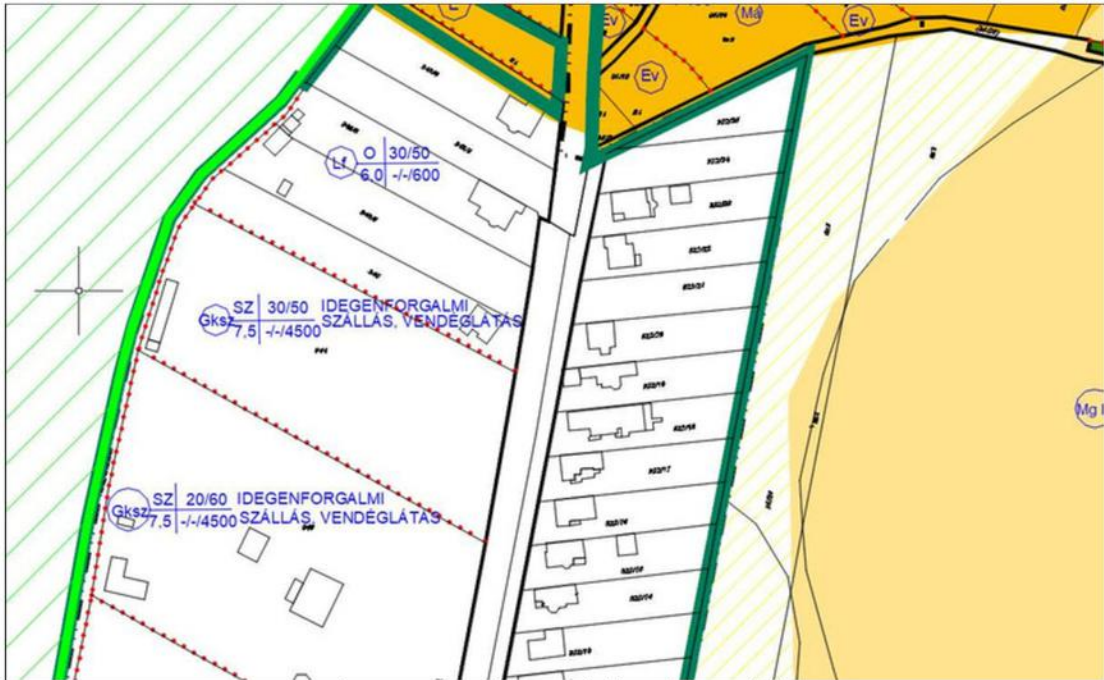


Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

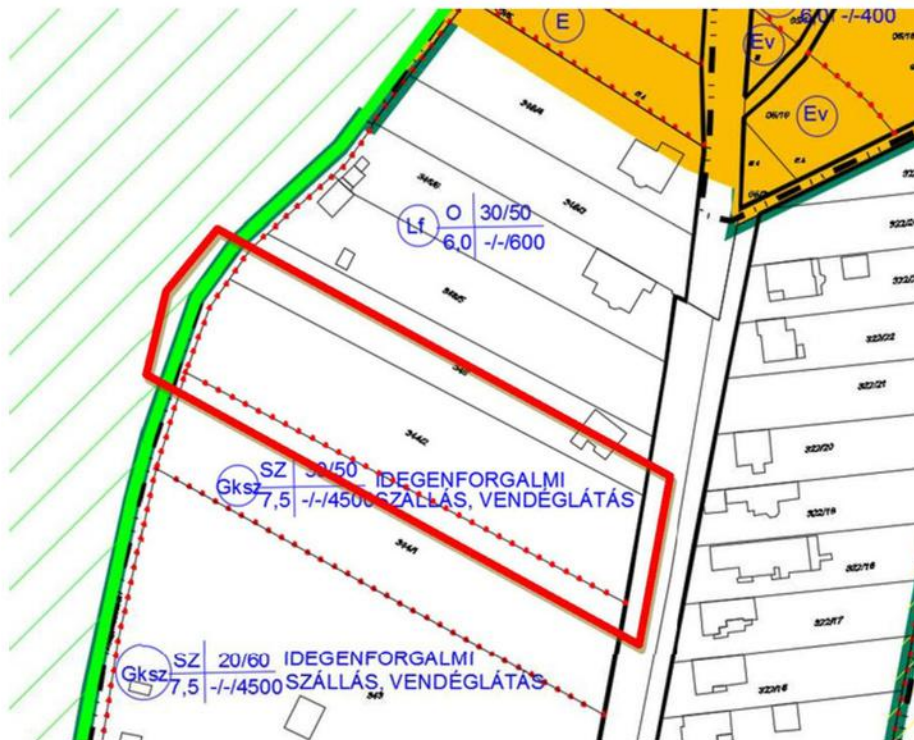


Kivágat a szerkezeti tervi javaslatból

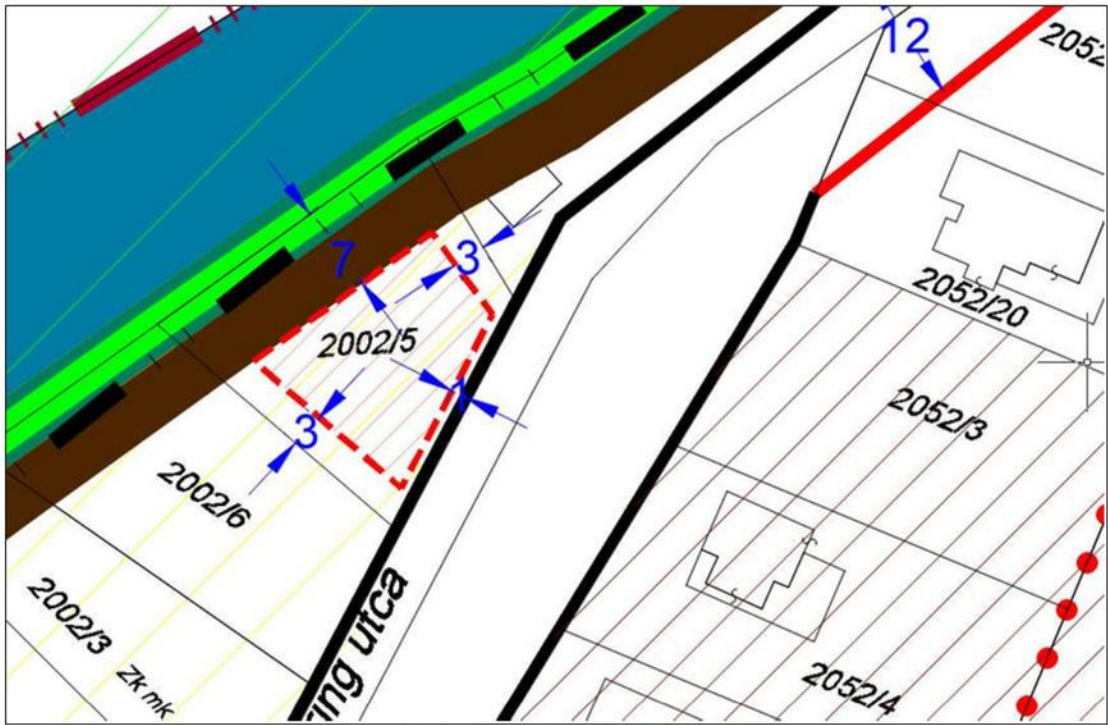
## Szabályozási tervmódosítás



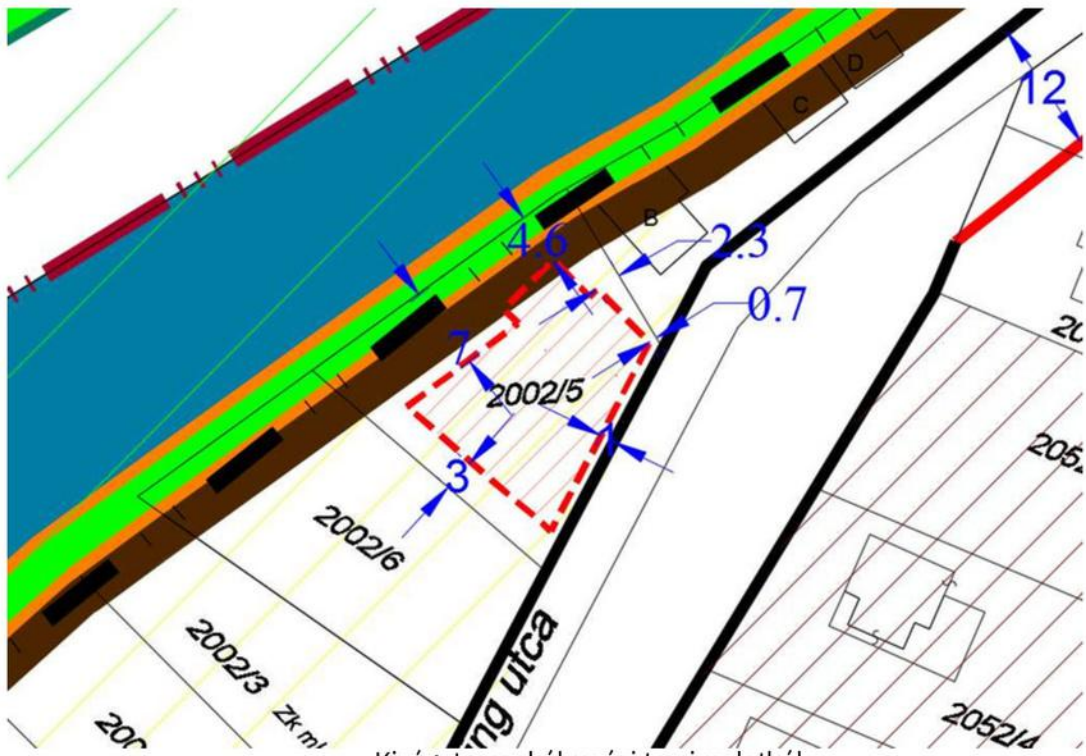
Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivágat a szabályozási tervi javaslatból



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivágat a szabályozási tervjavaslatból

---

### 3. A KÖRNYEZET JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

#### 3.1. ADOTTSÁGOK, TÁJFÖLDRAJZI JELLEMZŐK

##### Jelenlegi állapot

Az érintett terület Máriakálnok és Mosonmagyaróvár közigazgatási határán fekszik. Jellemző használati módja mezőgazdasági, zömében gyepterület.

A Szigetközi Tájvédelmi Körzet részét képezik a Mosonmagyaróvár igazgatási területén lévő, de a tervezési területtel közvetlenül határos erdőterületek.

A tervezési területet érintő külső tájhasználati tényezők

---

Kedvező táji, természeti környezetet biztosít a tervezett területfelhasználásnak a szomszédos erdőterület. Az erdők kezelője a Kisalföldi Erdőgazdaság RT, elsődleges rendeltetésük szerint védett erdők, mert a Szigetközi TK-be tartoznak.

Az erdők 80%-a keménylombos állomány: kőris, kevés tölgy, akác, mintegy 20%-uk lágy lombos fafaj: nemes nyár, hazai nyár.

A tervezési területet olyan külső hatások nem érik, amelyek a megfogalmazott célt megvalósíthatatlanná tennék. (A terület kívül esik a mosonmagyaróvári szennyvíztisztító és a rádióállomás védőterületén.)

##### Tájhasználati megkötések

---

A zöldterületek kialakítása során a Natura 2000 területen, ill. azzal szomszédos 100 m széles sávban kizárólag őshonos fa- és cserjefajokat lehet alkalmazni. Ezek a következők: magas kőris, kocsányos tölgy, fehér fűz, fekete és fehér nyár. Nem őshonos fák és dízcserjék ültetése ezen a területen nem engedélyezhető. A beruházás során kialakult földfelszínét gyepesítése esetén csak őshonos, a területre jellemző fűféléket lehet alkalmazni (üde talajokon veres csenkesz, réti csenkesz, mocsári ecsetpázsit, száraz talajokon sudár rozsnok, pusztai csenkesz).

A tervezett kertvárosias beépítésű területen az épületek magassága legfeljebb 6,5 m lehet, ez földszint + tetőtér, vagy két szint kialakítását teszi lehetővé.

#### 3.2. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉNEK TAGOZÓDÁSA

##### A tervezett beépítés területhasználata, a zöldfelület alakítás jellemzői

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

A módosítási pont által érintett övezetekben a telkeken intenzívebb beépítés jelenhet meg, illetve ehhez mérten illetve a burkolt felületeket figyelembe véve a telkek minimális zöldfelületi aránya csökkenni fog.

2) 310/1 hrsz-ú terület területfelhasználásnak megváltoztatása annak érdekében, hogy azon természetgyógyászati céllal épület legyen elhelyezhető, kertés mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, 10% beépíthetőséggel.

A módosítás során nem beépítésre szánt terület (kertés mezőgazdasági) kijelölése történik, a területen minimális 10%-os beépíthetőség lesz megengedett. Az módosítás lényegi zöldfelületi csökkenést nem eredményez

---

---

3) Máriakálnok 289 hrsz-ú telket tartalmazó tömbben a kialakítható legkisebb telekterület csökkentése 600 m<sup>2</sup>-re a telekmegoszthatósága érdekében.

A módosítás beépítési százalék növelést nem generál valamint zöldfelületi arány csökkenést nem generál.

4) Máriakálnok 306/4 hrsz-ú teleken egyedi építési hely kijelölése a használati megosztás alapján.

A módosítás beépítési százalék növelést nem generál valamint zöldfelületi arány csökkenést nem generál.

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

A módosítás során a telket érintően a gazdasági területből falusias lakóterületbe sorolással a megengedett beépítettség csökkenni fog, a minimális zöldfelületi arány pedig nagyobb lesz, mely javítja a telek és az adott telektömb zöldfelületi rendszerét.

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

A módosítás beépítési százalék növelést nem generál valamint zöldfelületi arány csökkenést nem generál.

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.

A módosítás beépítési százalék növelést nem generál valamint zöldfelületi arány csökkenést nem generál.

---



---

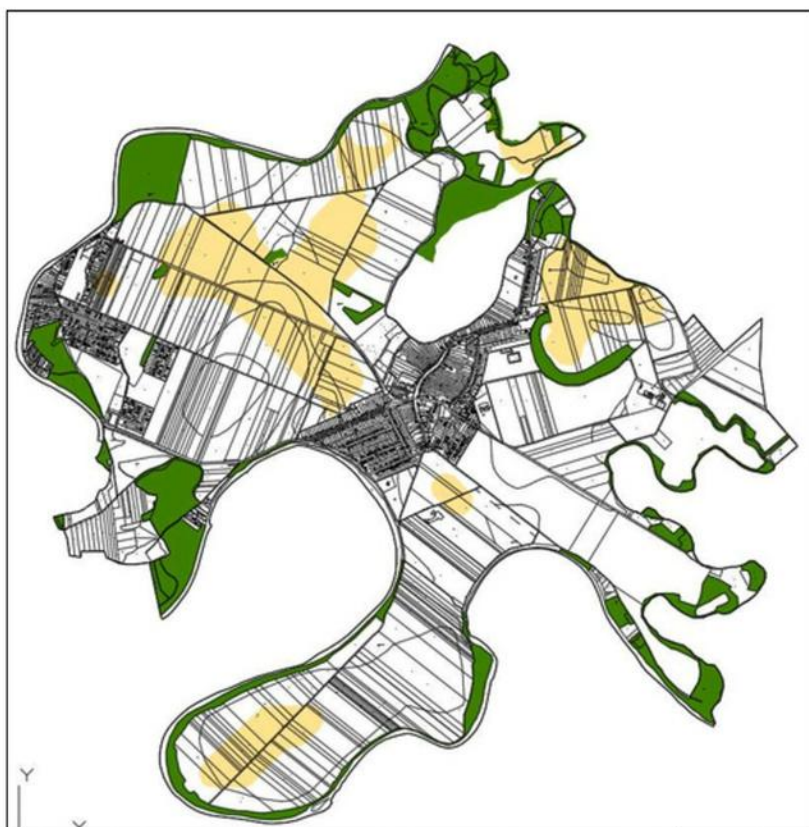
### 3.3. TERMÉSZETVÉDELEM, TÁJVÉDELEM

A Vármegyei 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 szélenergiát telepítésének korlátozásával érintett terület övezete (teljes közigazgatási területet lefed)
  - f) Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefed)
  - g) Víztisztaság védelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefed)
  - h) Nagyvízi meder területének övezete
  - i) Ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezete
-

---

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete, Erdők övezete

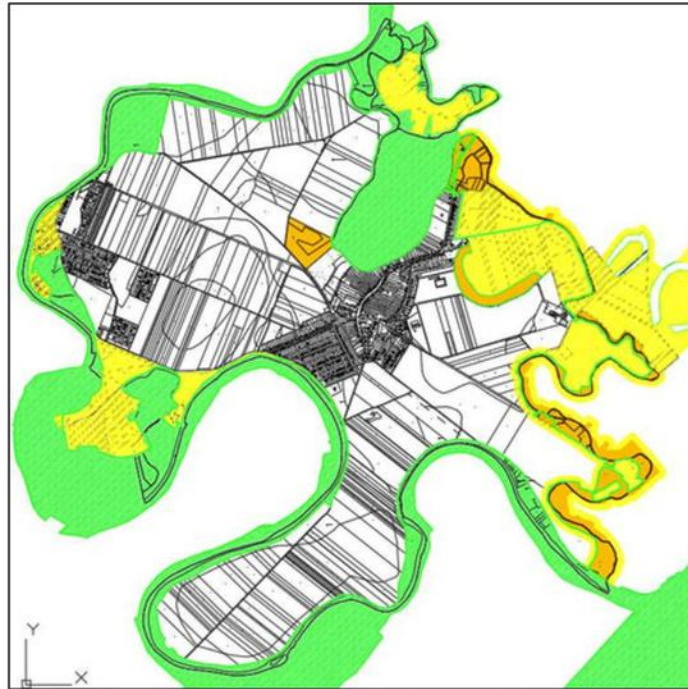


Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, illetve erdők övezete 7/2022 (IX.17.) Önkormányzati Rendelet Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési terve alapján (Máriaikálnok közigazgatási terület)

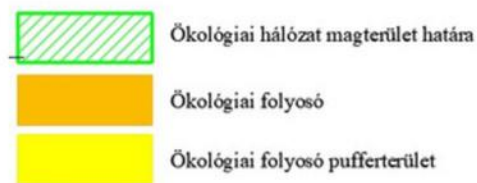
A Jó termőhelyi szántók övezete a 2. módosítási pont területét érinti.

---

## Ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezete



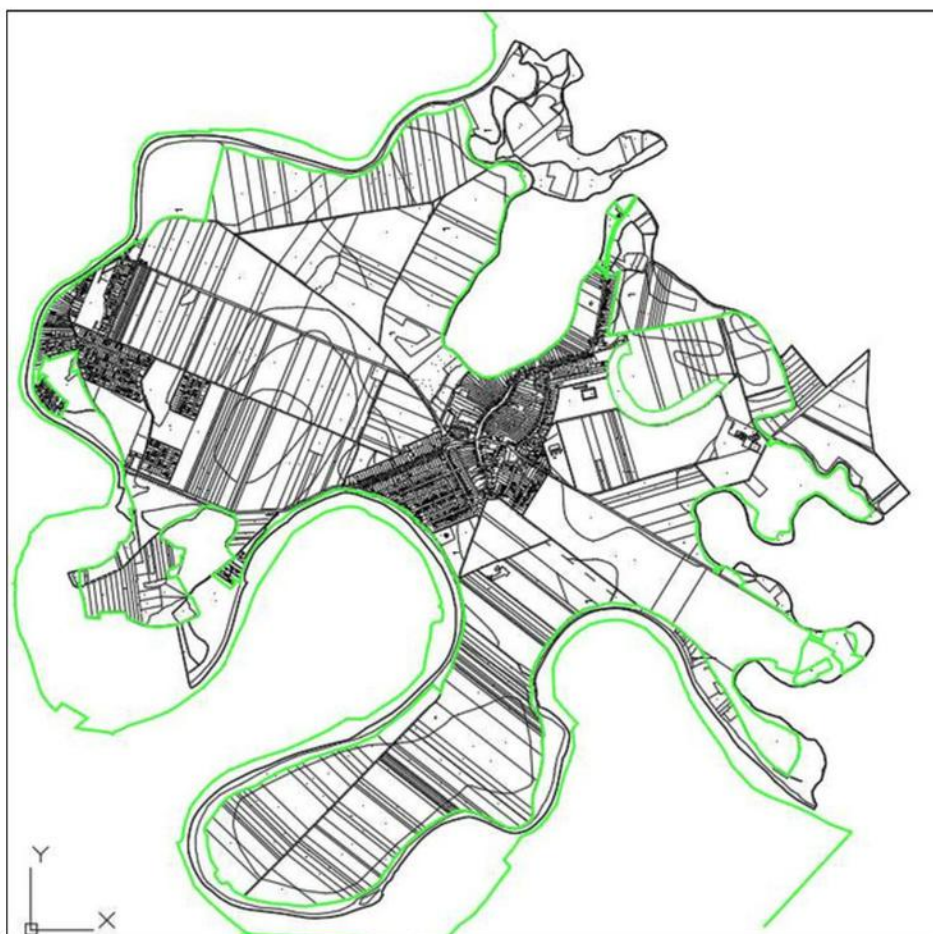
Ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezete 7/2022 (IX.17.) Önkormányzati Rendelet Győr-Ménfőcsanak Vármegye területrendezési terve alapján (Máriakálnok közigazgatási terület)



Az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete érinti a:

- a 1. sz. módosítást - Wass Albert utcai övezeteit,
- a 6. sz. módosítást – 20026t telek építési hely korrekció,
- a 7. sz. módosítást – 2008 hrsz-ú telek megoszthatóságának lehetősége

## Natura 2000 terület övezete



Natura 2000 terület övezete 7/2022 (IX.17.) Önkormányzati Rendelet Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési terve alapján (Máriaakálnok közigazgatási terület)  
Natura 2000 terület nem érinti közvetlenül egyik módosítási pont területét sem.