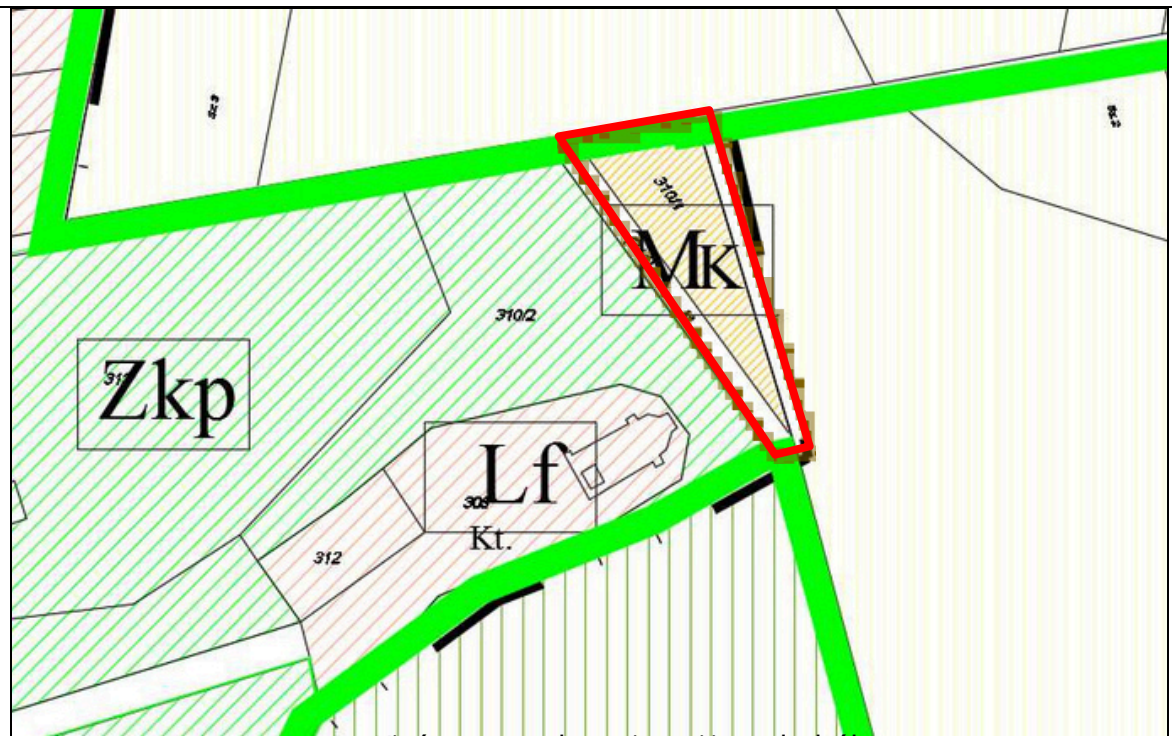
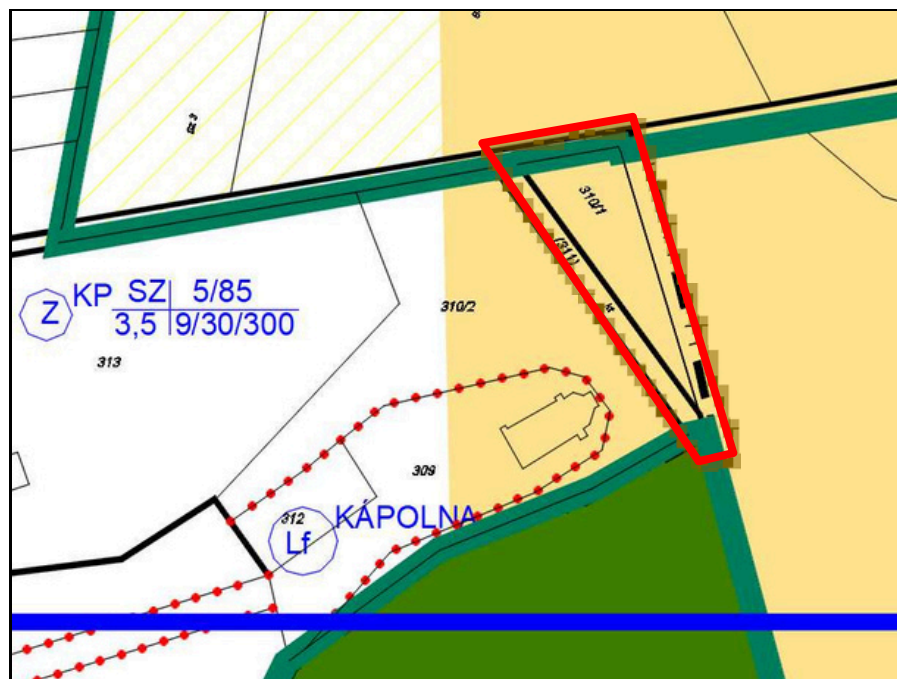




Kivágat a szerkezeti tervi javaslatból



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A hatályos szabályozási terv a 310/2 hrsz-ú telket Zkp – közpark övezeteként szabályozza.

A hatályos övezeti jel:

$\text{Z}_{\text{KP}} \frac{\text{SZ}}{3,5} \frac{5/85}{9/30/300}$

A hatályos előírások alapján a területen maximum 0%-os beépíthetőség engedélyezhető, és helyi építési szabályzat 21. § (3) bekezdése alapján csak a parkot és kápolnát látogatók kiszolgálására lehet szociális épületet elhelyezni.

- 21. § (1) A zöldterületbe a közparkok és közkertek tartoznak.
- (2) A zöldterület legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel be kell ültetni, s megfelelő módon fenntartani.
- (3) **A búcsújáróhely a kegykápolna körüli parkterület, a parkot a búcsújáróhely funkcióinak megfelelően kell megépíteni, fenntartani. A területen a parkot felkeresők számára szociális épület építhető.**
- (4) A díszkertben épület nem építhető, csak köztéri dísztárgyak helyezhetők el.
- (5) A fásított téren épület nem építhető.
- (6) A játszótéren épület nem építhető, a melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.

A hatályos HÉSZ előírások a fejlesztési szándékot nem teszik lehetővé. Az apiterápiás ház elhelyezésének érdekében mezőgazdasági kertes övezet kiszabályozása javasolt. A mezőgazdasági kertes övezet nem beépítésre szánt övezet. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. mellékletének 2. táblázata – A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei – alapján a kertes mezőgazdasági területen maximum 10%-os beépíthetőség meghatározható.

A módosítás során a 310/1 hrsz-ú telket önálló kertes mezőgazdasági (Mk) övezetként kerül kiszabályozásra.

Máriakálnok hatályos helyi építési szabályzatában kertes mezőgazdasági övezet nincs, annak előírásait a rendeletbe bevezetni szükséges.

Máriakálnok Község Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 8/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelete az alábbiak szerint módosítandó:

A Rendelet 13. § (3) bekezdésének c) pontja kiegészül az alábbiak szerint:

c) Mezőgazdasági terület M

kertes mezőgazdasági terület MK

A Rendelet 23. § kiegészül az alábbi f) bekezdéssel

f) Kertes mezőgazdasági terület övezete: MK

fa) A területen csak természetgyógyászati célú rendeltetés helyezhető el. Az övezet telkein egy főépület létesíthető. Az övezetben elhelyezett épületben egy rendeltetés kialakítása megengedett. Az övezet telkein a természetgyógyászati célú rendeltetéshez, és a terület fenntartásához kapcsolódó melléképület elhelyezése megengedett.

fb) A kertes mezőgazdasági övezet építési paraméterei

1. maximális 7%-os a beépíthetőség megengedett.

2. 3,0 m épületmagasság

3. 80%-os minimális zöldfelület

4. építési hely a szabályozási terven rögzítettek szerint

A Rendelet 23. § c) bekezdése hatályát veszti.

A 2025. június 5-én záró szakmai véleményezési szakaszában megtartott egyeztető tárgyaláson a GYMS Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály kifogásolta, a terület mezőgazdasági területfelhasználásba sorolását, mivel a módosítás alá vont telek belterületi telek.

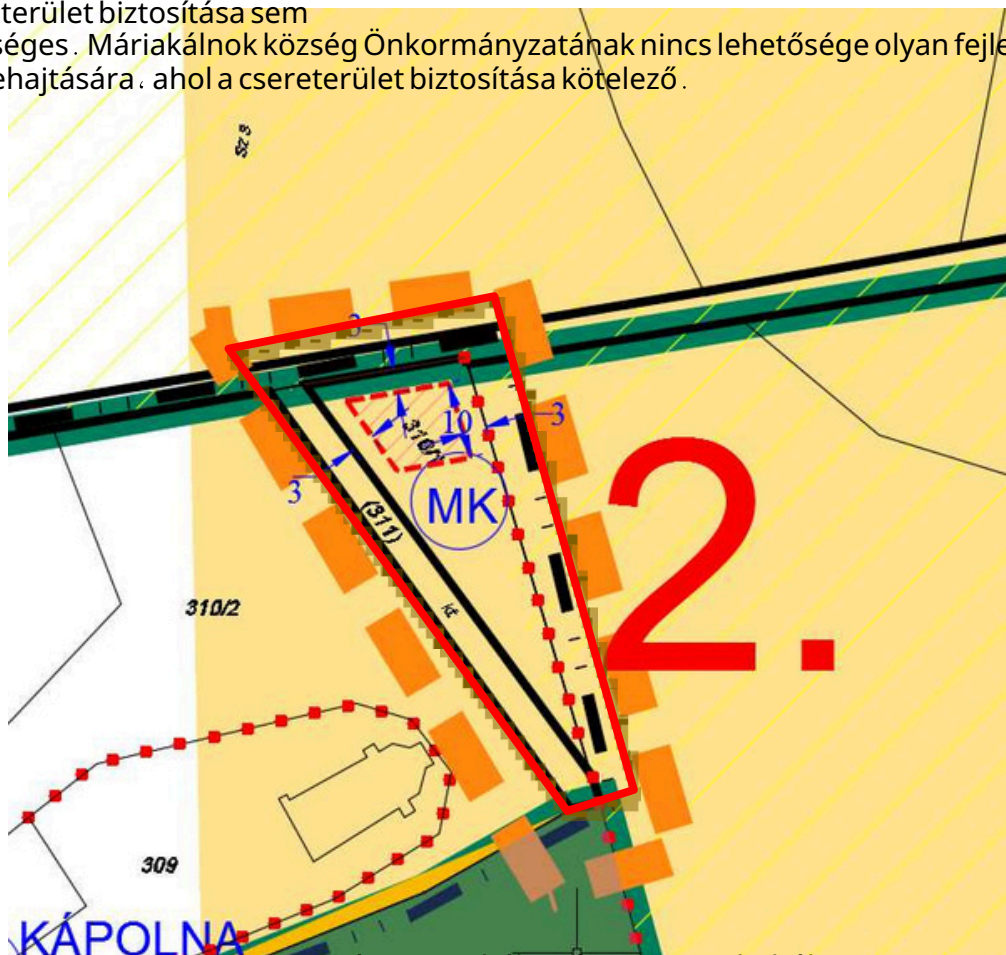
A tervezés során megvizsgálásra kerültek az alternatívák, hogy milyen területfelhasználási kategóriába kerüljön besorolásra.

A ۳۱۰/۱ hrsz-ú telek ugyan belterület, de belterületi mezőgazdasági terület kijelölését jogszabály

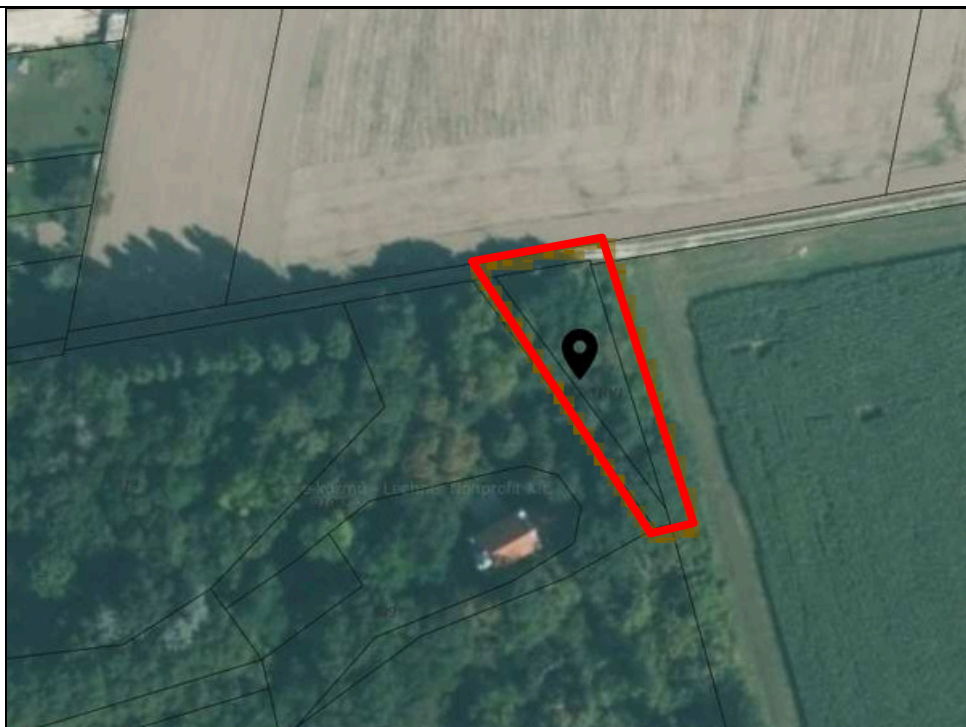
nem korlátozza, illetve a terület be nem építésre szánt mezőgazdasági kertes területbe sorolása

egyrészt a terület jelenlegi állapotának megőrzését is elősegíti, illetve a magasabb rendű jogszabályokban előírt (újonnan beépítésre szánt terület kijelölése és különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése esetén a csereterületet biztosítani szükséges) csereterület biztosítása sem

szükséges. Máriakálnok község Önkormányzatának nincs lehetősége olyan fejlesztés végrehajtására, ahol a csereterület biztosítása kötelező.



Kivágat a szabályozási tervjavaslatból



Otrofotó /forrsá: e-közmű/

