



MÁRIAKÁLNOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Munkaszám :Rp.I.150-37

MÁRIAKÁLNOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes
településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroska

Tájrendezés, környezetalakítás

okl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

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 Tibor
okl.közlekedésepítőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám: Tkö-08-0133

Szabó Lilla
okl.településmérnök

Településrendezés

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2026.03.

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



MÁRIAKÁLNOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szabályozási terv

Határozat a településszerkezeti terv módosításról

Területfelhasználási terv módosítás	TSZ-J	Msz: Rp.I.150-37
-------------------------------------	-------	------------------

Rendelet a helyi építési szabályzatról

Szabályozási és övezeti terv	SZ-J	Msz: Rp.I.150-37
------------------------------	------	------------------

A LÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Műszaki leírás

Terviratok

(Környezeti értékelés szükségességének előzetes vizsgálatára beérkezett vélemények)



MÁRIAKÁLNOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

HATÁROZAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Máriakálnok község Képviselő Testületének határozata a településszerkezeti
terv módosításáról

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a jelenleg érvényben lévő
településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

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
- munkaszáma: Rp.I.150-37), és a
- 2. számú mellékletét képező területfelhasználási leírás tartalmazza.

A..... határozat 2. számú melléklete

A TSZ-J jelű településszerkezeti terven Máriakálnok 024/4 hrsz-ú mezőgazdasági
területfelhasználású telek felhasználása beépítésre nem szánt különleges lovarda területre változik.

dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző

MÁRIAKÁLNOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

RENDELET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

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

[1] A rendelet megalkotásának célja a településfejlesztés és a településrendezés keretében a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása, a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, valamint az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. [2] Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, [3] a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 11. 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 (a továbbiakban: Rendelet) 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

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.150-37 (a továbbiakban SZ-J terv)

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 13. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi g) ponttal:

„g) Különleges terület, lovarda: Kb-I”

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet „Beépítésre nem szánt” címe kiegészül az alábbi alcímmel:

„Különleges terület”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet kiegészül az alábbi 28/A §-sal:

28/A.§ Különleges lovarda terület

- (1) A különleges lovarda terület övezetében a lovas spothoz kapcsolódó épületek, állattartó épületek, takarmány tároló épületek, kiszolgáló épületek helyezhetők el az SZ-J terven jelölt építési helyen belül. Az épületeket szabadon álló építési móddal lehet elhelyezni.
- (2) A különleges lovarda terület övezetében a lovas sporthoz kapcsoló sportpályák, lovagló pályák létesíthetők. A sportpályák és azok kerítései az építési helyen kívül is elhelyezhetők.
- (3) A különleges lovarda terület övezetében a megengedett legnagyobb beépítettség 10%.
- (4) A különleges lovarda terület övezetében az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) A különleges lovarda terület övezetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 méter.
- (6) A különleges lovarda terület övezetében a kialakítható telek legkisebb területe 40 000 m².
- (7) A különleges lovarda terület övezetében az SZ-J terven jelölt helyen és szélességben telken belüli kötelező védőfásítás telepítendő.

5. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dr. TóásónéGáspár Emma
polgármester

dr. CsanádiViktória
jegyző



Munkaszám:Rp.I.150-37

MÁRIAKÁLNOK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

Műszakileírás

Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK
Egyeztetési folyamat
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ
 - 2.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
 - 2.2. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
 - 2.3. Biológiai aktivitásérték számítás
 - 2.4. Közlekedés
 - 2.5. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
3. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ
 - 3.1. A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
 - 4.1. Településrendezési javaslat, a településrendezési módosítások bemutatása
 - 4.2. A módosítással érintett területek bemutatása

Környezeti értékelés (önálló dokumentum)

1 ELŐZMÉNYEK

Máriakálnok Község Önkormányzat a hatályos helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét a 4/2021.(VI. 1.) önkormányzati rendeletével hagyta jóvá. A partnerségi egyeztetés szabályairól Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017 (II.20.) önkormányzati rendelete szól.

A TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK OKA

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 70/2025. (IX.9), 88/2025 (XI.18.), számú képviselő testületi határozataival, tulajdonosi kérésre hatályos szabályozási tervének és helyi építési szabályzatát módosításáról döntött.

A TERVEZÉSI FELADATOK ISMERTETÉSE

Máriakálnok község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

1. Máriakálnok 024/4 helyrajzi számú, 8 ha 982 m2 alapterületű, „legelő” művelési ágú külterületi terület „különleges beépítésre nem szánt lovarda” övezetbe sorolása.
A beépítésre nem szánt lovarda terület övezetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség 10 %.
2. Máriakálnok, Malomdűlő településrész, 2027 hrsz-ú telek egyedi építési hely kijelölése.

EGYEZTETÉSI FOLYAMAT

A településrendezési tervmódosítás, annak véleményezése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra

A tervezés során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A módosítási kérelmek eltérő időpontban érkeztek be Máriakálnok Önkormányzatához, ezért Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete több határozatban döntött a tárgyi kérelmek befogadásáról és a rendezési tervmódosítási eljárás megindításáról:

- 70/2025. (IX.9),
 - 88/2025 (XI.18.),
-

K I V O N A T

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 9-én *(kedd)* 17.00 órai kezdettel a Községi Ház épületében - Máriakálnok, Petőfi u. 1. szám alatt – megtartott rendes nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvéből:

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 5 igen (egyhangú) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

70/2025. (IX. 9.) határozat

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testület dönt arról, hogy az alábbi témában a helyi építési szabályzat módosítását megindítja a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft. (9022 Győr, Újkapu u. 13. képviseli: Kalmár Ágnes ügyvezető) által, egyszerűsített egyeztetési eljárásban, (Rp.I.150-37) az alábbi tárgyban:

Máriakálnok község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

Máriakálnok 024/4 helyrajzi számú, 8 ha 982 m² alapterületű, „legelő” művelési ágú külterületi terület „különleges beépítésre nem szánt lovarda” övezetbe sorolása.

A beépítésre nem szánt lovarda terület övezetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség 10 %.

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testület egyúttal jóváhagyja a jelen határozat mellékletét képező, a tervezett módosítás tartalmát meghatározó önkormányzati főépítési feljegyzést. (1. melléklet)

A partnerségi egyeztetés szabályaira a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (II.20.) önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési tervek módosítása során teljes jogkörrel eljárjon.

Felelős: dr. Tóásóné Gáspár Emma polgármester

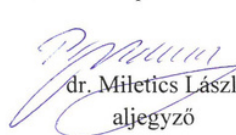
Határidő: folyamatos

Dr. Tóásóné Gáspár Emma s.k.
polgármester

dr. Csanádi Viktória s.k.
jegyző

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

Máriakálnok, 2025. szeptember 25.


dr. Miletics László
aljegyző



1. melléklet a Máriakálnok Község Önkormányzata 70/2025. (IX.9.) számú képviselő testületi határozatához

Tartalom meghatározás Máriakálnok község településrendezési terveinek módosításához
Rp.I.150-37 munkaszámú eljárás

Máriakálnok község Önkormányzatának Képviselő Testülete településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.
Módosítási feladat:

Máriakálnok község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:

Máriakálnok 024/4 helyrajzi számú, 8 ha 982 m² alapterületű, „legelő” művelési águ külterületi terület „különleges beépítésre nem szánt lovarda” övezetbe sorolása.

A beépítésre nem szánt lovarda terület övezetében a megengedett legnagyobb beépíthetőség 10 %.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. §-ok szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban kerül lefolytatásra

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet. 7.§ (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elkészítendő.
1.3.	Területrendezési követelmények	Elkészítendő.
1.4.	Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	Elkészítendő.
1.5.	A település demográfiai helyzete	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.6.	A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.7.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.8.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településtudományszemlélet	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	Elkészítendő
1.10.	Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	Elkészítendő
1.11.	Környezetiállapot-jellemzők	Elhagyható, a tervezett

		módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.13.	Közlekedés	Elkészítendő
1.14.	Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	Elkészítendő
1.15.	Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2. HELYZETELEMZŐ- ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.2.	A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.3.	A tervezés szempontjából releváns területek térképi lehatárolása	E Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.4.	Probléma- és értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
2.5.	Az intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ		
3.1.	Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	Elkészítendő
3.2.	Településrendezési javaslat	Elkészítendő
3.3.	Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.4.	Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.5.	Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	Elkészítendő
3.6.	Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.7.	A módosítással érintett területek bemutatása	Elkészítendő
3.8.	A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	Elkészítendő
3.9.	A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.10.	Környezeti értékelés	Elhagyható.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti az elhagyható tartalmi elemeket.

Győr, 2025.12.08.


Kitley Tibor
települési főépítész

K I V O N A T

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 18-án (kedd) 17.00 órai kezdettel a Községi Ház épületében - Máriakálnok, Petőfi u. 1. szám alatt – megtartott rendes nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből:

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen (egyhangú) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

88/2025. (XI. 18.) határozat

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testület dönt arról, hogy az alábbi témában a helyi építési szabályzat módosítását megindítja a Regioplan Környezet- és Településtervező Kft. (9022 Győr, Újkapu u. 13. képviseli: Kalmár Ágnes ügyvezető) által, egyszerűsített egyeztetési eljárásban, (Rp.I.150-37) az alábbi tárgyban:

Máriakálnok község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint.

Máriakálnok, Malomdülő településrész, 2027 hrsz-ú telek egyedi építési hely kijelölése.

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testület egyúttal jóváhagyja a jelen határozat mellékletét képező, a tervezett módosítás tartalmát meghatározó önkormányzati főépítési feljegyzést. (1. melléklet)

A partnerségi egyeztetés szabályaira a településfejlesztéssel és településrendezéssel, a települési arculati kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (II.20.) önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési tervek módosítása során teljes jogkörrel eljárjon

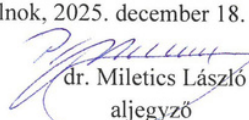
Felelős: Dr. Tóásóné Gáspár Emma polgármester

Határidő: folyamatos

Dr. Tóásóné Gáspár Emma s.k.
polgármester

dr. Csanádi Viktória s.k.
jegyző

A k i v o n a t hiteles:
Máriakálnok, 2025. december 18.


dr. Miletics László
aljegyző

