



MÁRIAKÁLNOK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Munkaszám :Rp.I.150-38

MÁRIAKÁLNOK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervezők:

Kalmár Ágnes
településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Pekkerné Szabó Piroska

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

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.település mérnök

Településrendezés

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2026.07.

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



MÁRIAKÁLNOK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

J

ÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzatról
Szabályozási és övezeti terv

SZ-J

Msz: Rp.I.150-38

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Műszaki leírás

Terviratok

(Környezeti értékelés szükségességének előzetes vizsgálatára beérkezett vélemények)



MÁRIAKÁLNOK

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 építészetről 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 településstervek 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, véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a

a
következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati 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.150-38 (a továbbiakban SZ-J terv)

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI.1.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése kiegészül az alábbi i) ponttal

- i) Malomdűlő településrészen a telek természetes terepfelületét tereprendezéssel plusz, mínusz 1,0 méterrel meg lehet változtatni az építési helyen kívül, amennyiben az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A tereprendezezések a telekhatárok szigorú betartásával végezhetők, azok nem érinthetik az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vagyonkezelésében álló, és egyben országos jelentőségű védett, valamint Natura 2000 területeket.

3. §

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

Dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző



Munkaszám :Rp.I.150-38

MÁRIAKÁLNOK

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 ÉRTÉKELO 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

Terviratok

(Környezeti értékelés szükségességének előzetes vizsgálatára beérkezett vélemények)

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 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSÁNAK OKA

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 28/2026. (V.12.) számú határozatával tulajdonosi kérések miatt hatályos szabályozási tervének és helyi építési szabályzatát módosításáról döntött.

A TERVEZÉSI FELADATOK ISMERTETÉSE

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

1. Máriakálnok község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:
Máriakálnok Rákóczi utca, Kossuth utca, Csillag utca által határolt tömb déli, Kossuth utca felőli építési övezetében a beépítési % növelése 20%-ról 30%-ra. (234/2 hrsz-ú telken tervezett épült elhelyezés miatt)
2. Máriakálnok község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:
Máriakálnok Árnyika utca, Kalász utca, 1185, 1213 hrsz-ú utak által határolt tömbben beépítési % növelése 20%-ról 30%-ra. A 1203 hrsz-ú telken egyedi építési hely kijelölése.
3. Helyi építési szabályzat kiegészítése az alábbiak szerint:
Malomdűlő településrészen a telek természetes terepfelületét tereprendezéssel plusz, mínusz 1,0 méterrel meg lehet változtatni az építési helyen kívül, amennyiben az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges

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.

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 28/2026. (V.12.) számú határozatával döntött a településrendezési terv módosításának megindításáról.

K I V O N A T

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. május 12-én *(kedden)* 17.00 órai kezdettel - Máriakálnok, Petőfi u. 1. szám alatt (Közösségi Ház) – megtartott rendes nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvéből:

Tárgy: Máriakálnok község helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása (Rp.I.150-38) – Döntés új kérelem és indító határozat elfogadása ügyében

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

28/2026. (V.12.) 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.150-38) az alábbi tárgyban:

1. Máriakálnok község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:
Máriakálnok Rákóczi utca, Kossuth utca, Csillag utca által határolt tömb déli, Kossuth utca felőli építési övezetében a beépítési % növelése 20%-ról 30%-ra. (234/2 hrsz-ú telken tervezett épült elhelyezés miatt)
2. Helyi építési szabályzat kiegészítése az alábbiak szerint:
Malomdülő településrészen a telek természetes terepfelületét tereprendekezéssel plusz, mínusz 1,0 méterrel meg lehet változtatni az építési helyen kívül, amennyiben az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges.
3. Máriakálnok község szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása az alábbiak szerint:
Máriakálnok Árnyika utca, Kalász utca, 1185, 1213 hrsz-ú utak által határolt tömbben beépítési % növelése 20%-ról 30%-ra. A 1203 hrsz-ú telken 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.

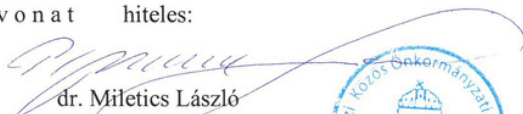
Felelős: Dr. Tóásóné Gáspár Emma polgármester
Határidő: folyamatos

Dr. Tóásóné Gáspár Emma s.k.
polgármester

dr. Csanádi Viktória s.k.
jegyző

Máriakálnok, 2026. május 19.

A k i v o n a t hiteles:


dr. Miletics László
aljegyző



Főépítési tartalom

1. melléklet a Máriakálnok Község Önkormányzata 28/2026. (V.12.) számú képviselő testületi határozatához

Tartalom meghatározás Máriakálnok község településrendezési terveinek módosításához
Rp.I.150-38 munkaszámú eljárás

Máriakálnok község Önkormányzatának Képviselő Testülete településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

Módosítási feladatok:

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

Máriakálnok Rákóczi utca, Kossuth utca, Csillag utca által határolt tömb déli, Kossuth utca felőli építési övezetében a beépítési % növelése 20%-ról 30%-ra. (234/2 hrsz-ú telken tervezett épült elhelyezése miatt)

2. Helyi építési szabályzat kiegészítése az alábbiak szerint:

Malomdülő településrészen a telek természetes terepfelületét tereprendezéssel plusz, mínusz 1,0 méterrel meg lehet változtatni az építési helyen kívül, amennyiben az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges.

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

Máriakálnok Árnika utca, Kalász utca, 1185, 1213 hrsz-ú utak által határolt tömbben beépítési % növelése 20%-ról 30%-ra. A 1203 hrsz-ú telken egyedi építési hely kijelölése.

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 érvényesítése	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.