

3 HELYZETELEMZŐ ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A TERVEZÉS SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

1. 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)

Az 1. számú módosítással kapcsolatban releváns terület a módosítással érintett övezet.



Forrás E-közmű

2. 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.

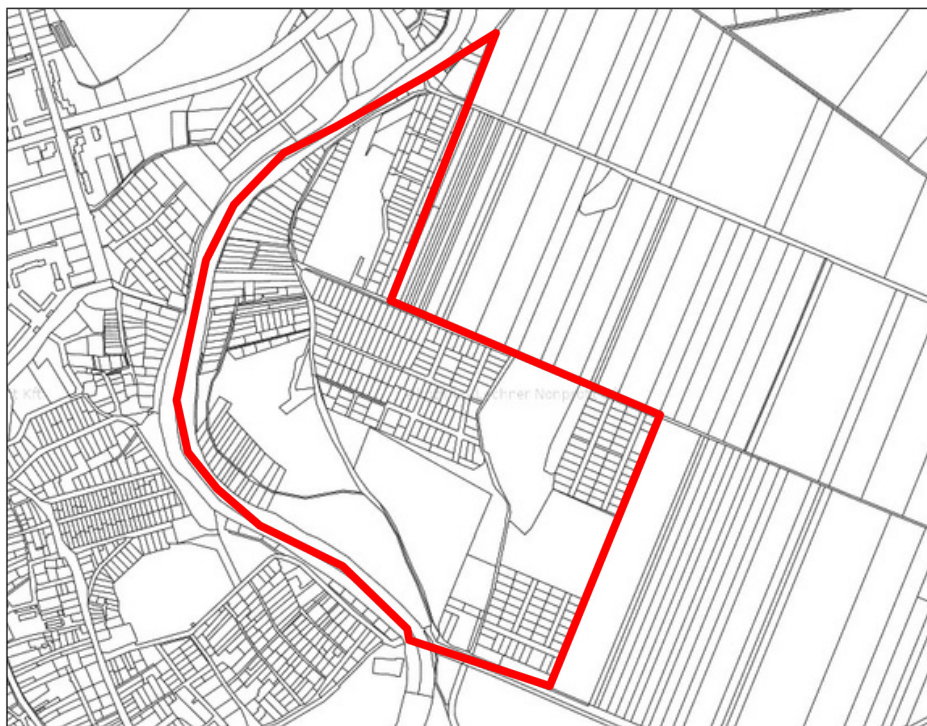
A 2. számú módosítással kapcsolatban releváns terület a módosítással érintett övezet.



Forrás E-közmű

3. 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 műszakikövetelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges.

A 3. módosítás szempontjából releváns terület, Malomdűlő településrész területe



Forrás E-közmű

4 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

4.1. Településrendezési javaslat, a településrendezési módosítások bemutatása

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. A

A 234/2 hrsz-ú telken egy új, 100 m² alapterületű épület szeretne elhelyezni a tulajdonos. A meglévő lakóépület és melléképület mérete jelenleg 160m². A tervezett épület elhelyezéséhez nem elég a hatályos tervek szerint beépíthető 20%, ezért a tulajdonos a falusias lakóterület övezetre vonatkozóan, a beépítési % növelését kezdeményezte. Az övezet egyéb telekalakítási és beépítési paraméterei nem változnak.

Máriakálnok község hatályos helyi építési szabályzata lehetővé teszi egy telken két lakó rendeltetés elhelyezését.

4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelete 15.§ (3) bekezdés

„15. §

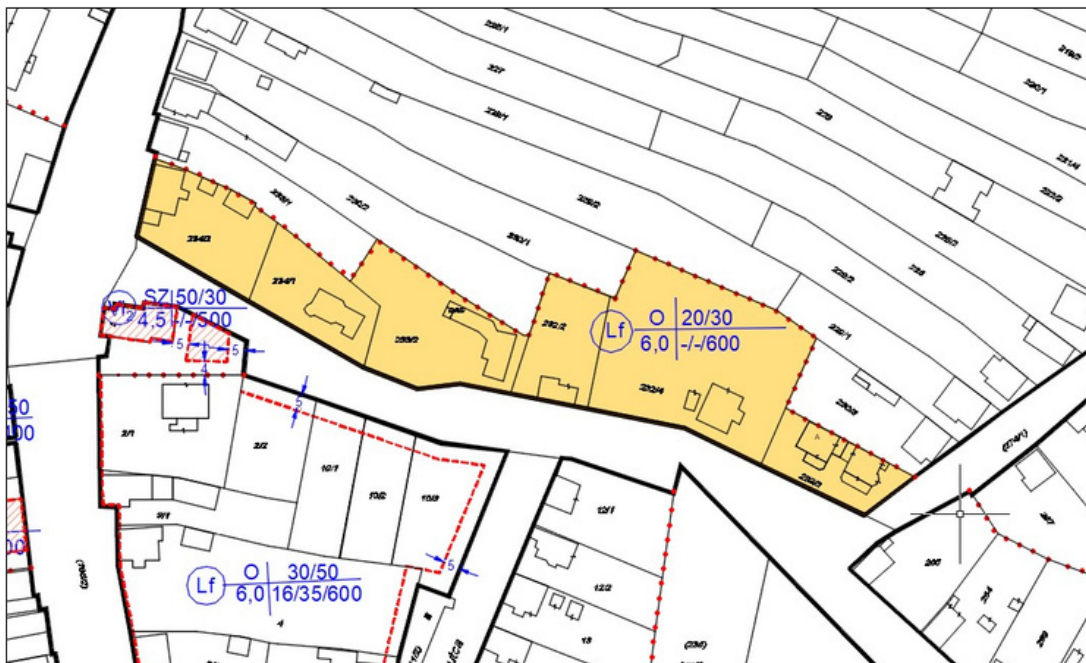
(1)

(2)

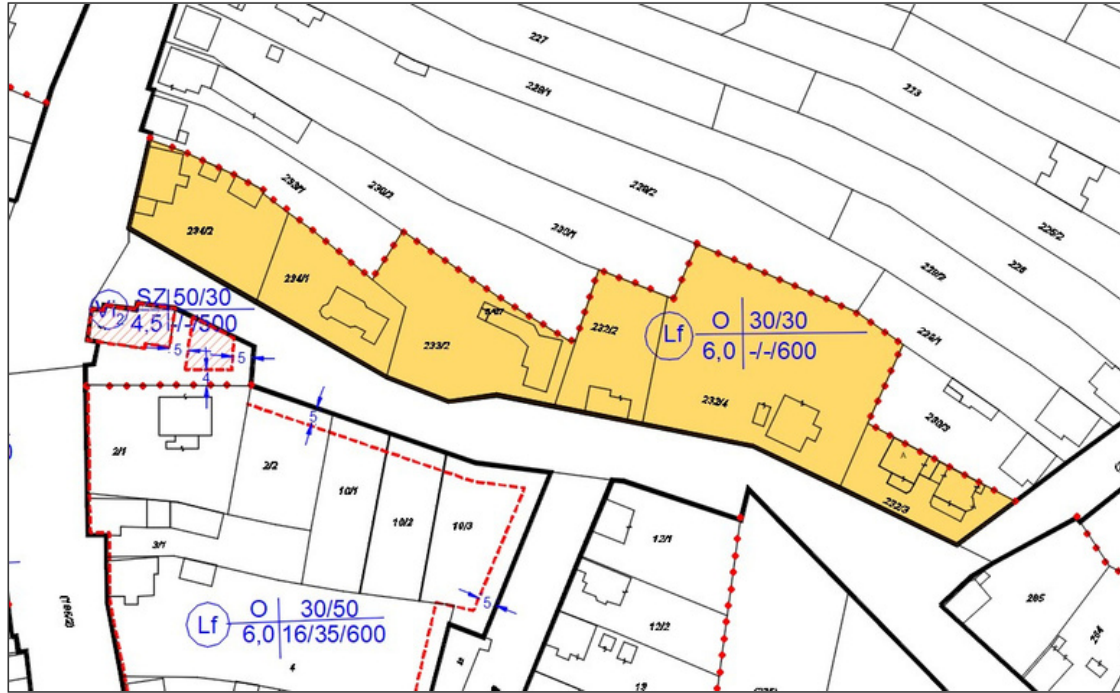
(3) A lakóövezetben, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek telkenként elhelyezhető:

főépületként

a) legfeljebb két lakás, akár egy épületben, akár különálló épületekben.”



Kivonat a hatályos szabályozási tervből, (az 1. számú módosítással érintett övezet)



Kivonat a módosított szabályozási tervből, (az 1. számú módosítással érintett övezet)

2. Máriakálnok község szabályozási tervének 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.

Az 1203 hrsz-ú telken a tulajdonos bővítette az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett épületet.



Geodéziai felmérés az 1203 hrsz-on meglévő építményekről

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal a 105,42 m² hasznos alapterületű üdülőépület átalakítására és bővítésére vonatkozó használatbavétel tudomásulvételét megtagadta.

„A Kormányhivatal megállapította, hogy az építmény, építményrész a vonatkozó jogszabályoknak, előírt követelményeknek nem felel meg.

2026. április 21. napján tartott helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az építtető építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységgel tért el az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációtól, mivel lábakon álló előtető és teraszfedés készült.

Az üdülőépület mellett három darab melléképület készült építési helyen kívül az észak-keleti oldalkertben.

A Máriakálnok Község Önkormányzat Képviselő-testülete helyi építési szabályzatról szóló 4/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján a telek beépítési módja szabadonálló, falusias lakóövezetben áll 20%-os beépíthetőséggel, 3 méteres oldalkerti előírással.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. számú mellékletének 28. pontja szerint az építési hely: az építési teleknek, teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen - a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen - az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhetők).

”

Fentiek miatt a tulajdonos az övezetben a beépítési % növelését, illetve egyedi építési hely kijelölését kezdeményezte.