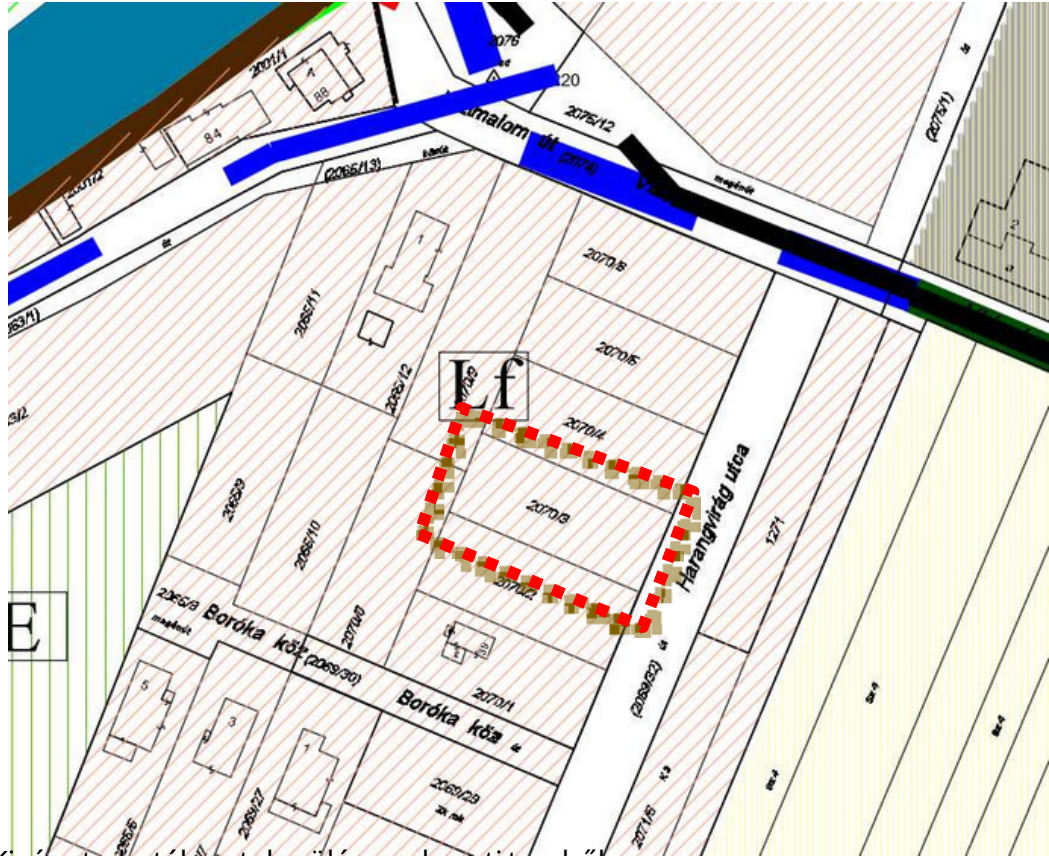




Kivágtat a hatályos településszerkezeti tervből

A módosítás lakossági kérelemre indult. A megvalósult, megépített lakóépület épületmagassága problémás. A telken nagyobb mértékű tereprendezés történt. A terepszint megállapítása és ezáltal az épületmagasság számítása miatt a lakóépület használatbavételi engedélyét megtagadták.





Az utcában kialakult, meglévő beépítéseket tekintve az Önkormányzat az épületmagasság növelésére irányuló kérelmet befogadta, azt támogatja.



KÉRELEM

településrendezési terv módosításához

Kérelmező neve: Dömötör Tamás

Címe: 9200 Mosonmagyaróvár, Wittmann Antal utca 41

Elérhetősége: info@domotorcolor.hu / +36-30/947-5174

Adóazonosító: 8368452686

Működési terület: 1064-1		Határozat: 2025 FEBR 26	
Jelölés: D. Hiletics L		Helyezés: 5	

Kérelemmel érintett ingatlan(ok) címe, helyrajzi száma, terület lehatárolása:

9231 Máriakálnok, Harangvirág utca 43, HRSZ.: 2070/3

Kérelem tárgya és annak indokolása:

Legnagyobb épületmagasság emelése 4.5 méterre.

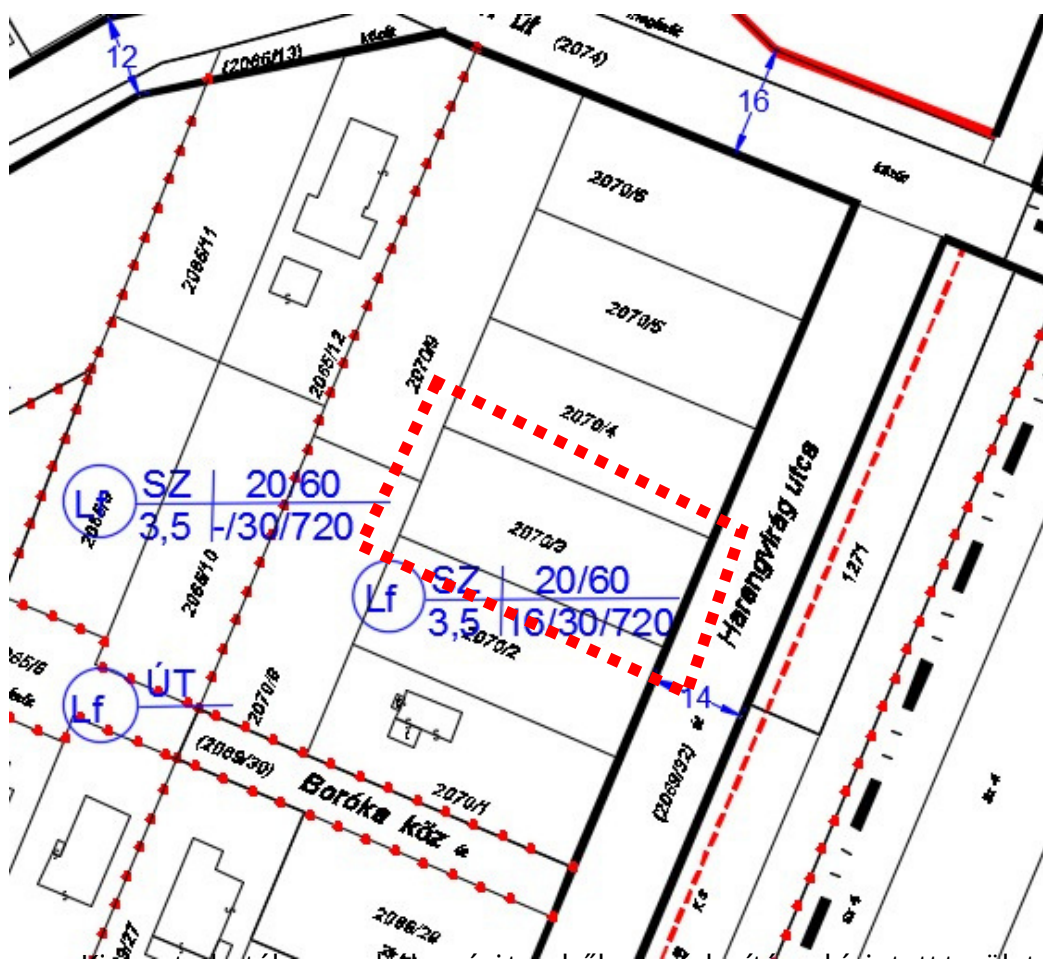
A Harangvirág utca ezen szakaszán az útszelvény két különböző magassági szinttel rendelkezik (nagyágrendileg 1-1.5m szintkülönbséggel), a hozzávetőleges tengelyvonalában fás, bokros terület alakult ki. Az építésügyi hatóság (és az építész) az alacsonyabban lévő, közvetlenül a telekhatárral kapcsolatos útszelvény magasságát vette alapul, miközben az zöldövezet/járda/árkolás kialakítására szolgálna. A két fősomszédos telken épület/építmény még nem található, de az azokat követő telkeken az általunk épített lakóépület padlószintje pontosan megegyezik azokkal. Így véleményünk szerint, ellentmondásos a hatóság által kiállított határozat és a helyszínen kialakult állapot (előkert szempontjából figyelembe kellett venni az utcában kialakult méreteket, de padlószint elhelyezkedése szempontjából nem). Ezenkívül a fent említett útszelvény magassága miatt a talajvízszintje is magasabban van a földfelszínhez képest, ezáltal az eredeti tervektől eltérően hozzávetőlegesen 1 méterrel megemelkedett a padló szintje (így alakult ki, hogy a második szomszéd garázs és földszinti padlómagasságát vettük alapul). Kérjük a fent felsorolt indokok miatt az épületmagasság megváltoztatását, hogy a szomszédokkal megegyezően (és a tervekkel megegyezően (kivétel padlószint)) megépített lakóépület használatbavételi engedélyezése megvalósulhasson.

Tisztelettel:

Dömötör Tamás

A hatályos szabályozási terv az érintett övezetben 20 m épületmagasságot határoz meg. A kialakult terep viszonyok miatt a telkek beépítése többlet földmunkát, tereprendezést, feltöltést is igényel. Az érintett 2007/13 hrsz-ú telek esetében is a tereprendezés szükséges volt.

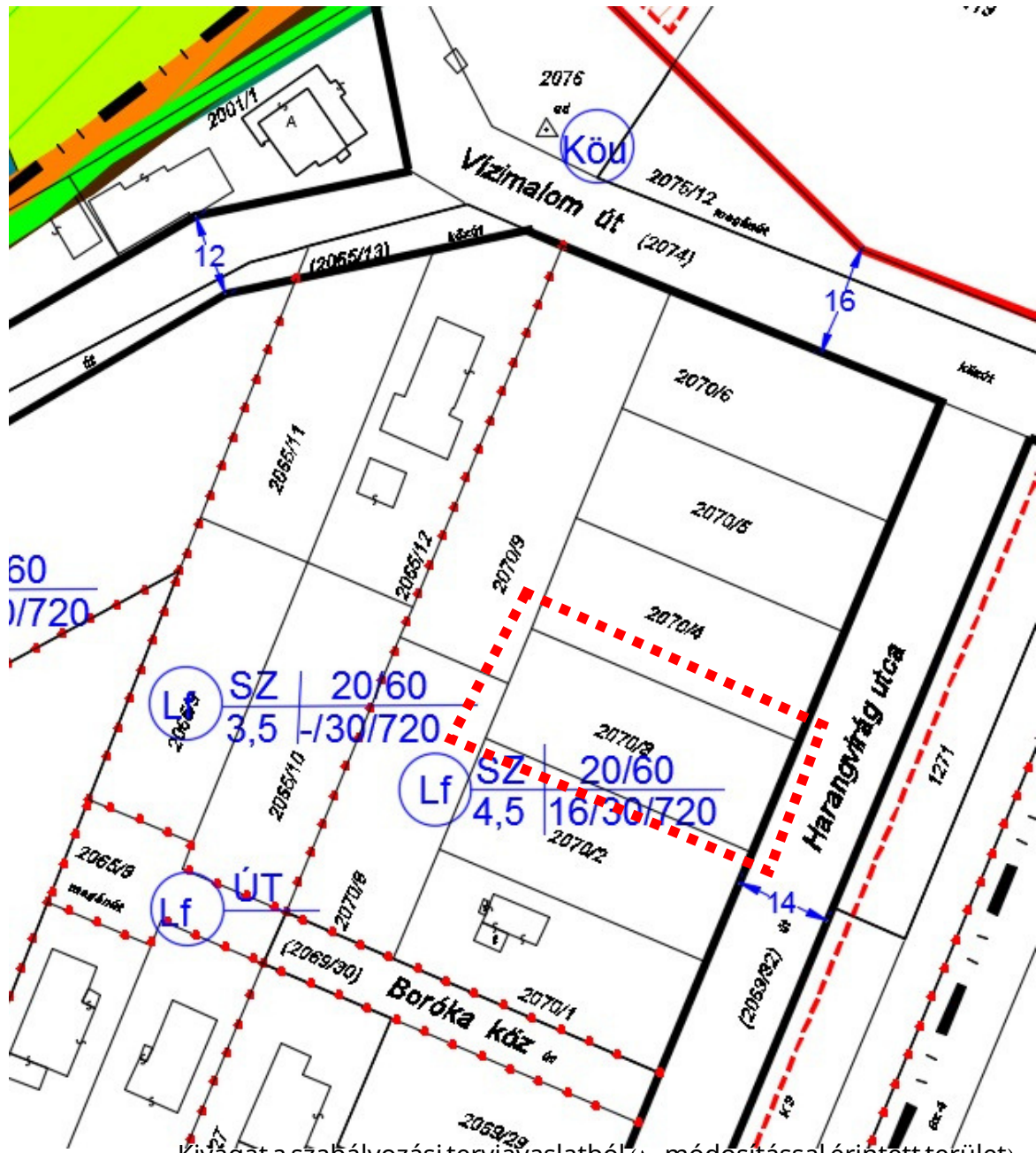
A módosítás alá vont övezet a hatályos terv szerint falusias lakó övezet. Az előző szabályozás üdülőövezetként kezelte a területet, majd lakóövezetbe került. A 20 m épületmagasság szabályozása régebben az üdülőterületi besorolásban került rögzítésre. Általánosságban a falusias lakó övezetekben a 20 méteres épületmagasság a jellemző. Az épületmagasság 20 méterről 25 méterre való növelése az érintett lakóövezetben településrendezési érdekekkel, nem ellentétes, negatív településképi hatása nincs. Összességében az utcaképet és a tömb megjelenését nem rontja, nem befolyásolja.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből (a módosítással érintett terület)

A módosítás során az övezet új paramétersora:

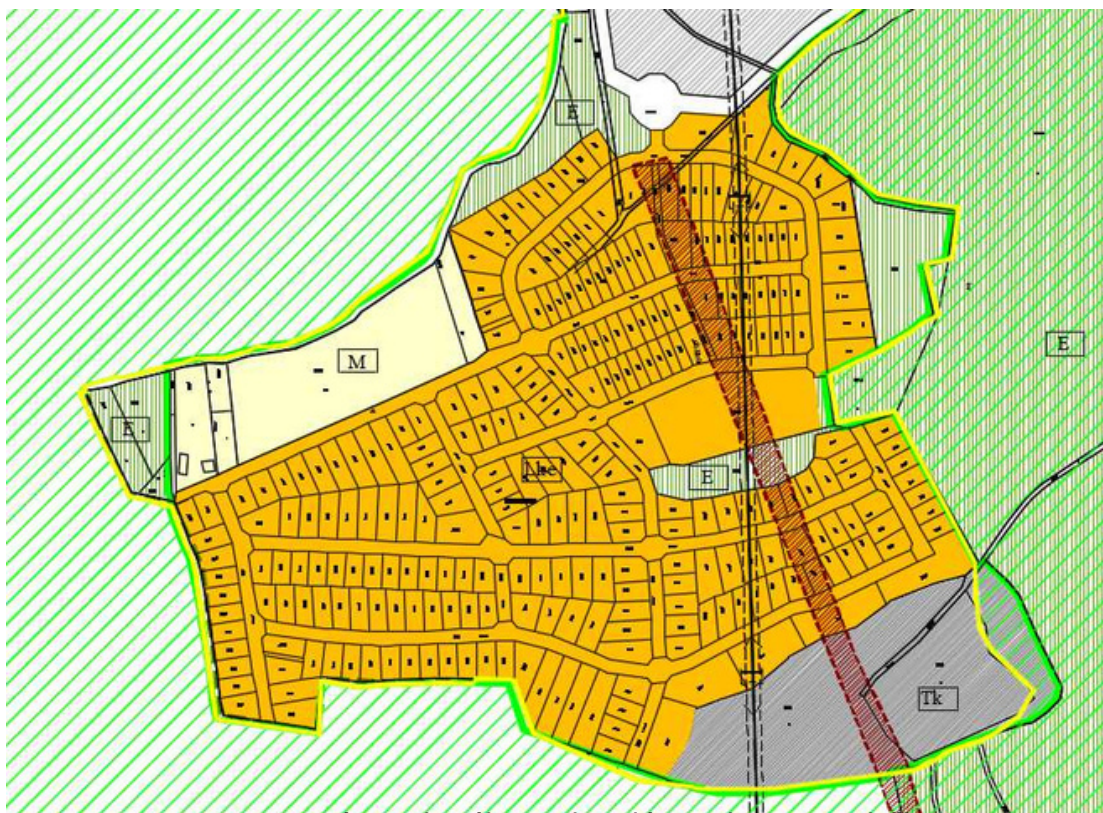
Lf	SZ	20/60
	4,5	16/30/720



- 2) Máriakálnok, Aranyos-sziget településrész helyi építési szabályzat javítása, a település helyi építési szabályzatának összeszerkesztésekor kimaradt Lke övezetekre vonatkozó táblázat visszaszerkesztése.

A hibajavítás Máriakálnok, Aranyos-sziget kertvárosias lakóterületeit érinti.

A módosítás során területfelhasználási átsorolás, és új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a szerkezeti terv módosítására nincs szükség.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A tervezett módosítás a helyi építési szabályzatot érinti, a szabályozási tervlapon az övezetek paraméterei fel vannak tüntetve. A módosítási eljárás során a HÉSZ-ből kimaradt Lke övezetekre vonatkozó táblázatok visszaillesztésre kerülnek.