



MÁRIAKÁLNOK

ARANYOS-SZIGET TELEPÜLÉSRÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Munkaszám: Rp.I.150-32

MÁRIAKÁLNOK

ARANYOS-SZIGET TELEPÜLÉSRÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

*Felelős tervezők:***Kalmár Ágnes**településtervező
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök

Településrendezés

Tervezői névjegyzék szám.: TT 08-0479

Pekkerné Szabó Piroskaokl. táj- és kertépítész
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
vezető településtervező

Tájrendezés, környezetalakítás

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 Tiborokl. közlekedésepítőmérnök
okl. forgalomtechnikai
szakmérnök

Közlekedési szakág

Tervezői névjegyzék szám.: Tkö-08-0133

Ügyvezető igazgató

Kalmár Ágnes, Szeredi Gábor

GYŐR, 2023.11.

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



REGIOPLAN

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL: 96/529-751, 30/5038214
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.150-32

MÁRIAKÁLNOK

ARANYOS-SZIGET TELEPÜLÉSRÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv

Határozat a településszerkezeti terv módosításáról
Településszerkezeti terv

TSZ-J

Msz: Rp.I.150-32

Szabályozási terv

Rendelet a helyi építési szabályzatról
Szabályozási és övezeti terv

SZ-J

Msz: Rp.I.150-32

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Műszaki leírás

**REGIOPLAN**

KÖRNYEZET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐ KFT.
9022 GYŐR, ÚJKAPU U. 13.
TEL: 96/529-751, 30/5038214
e-mail: regioplan@regioplan.hu

Munkaszám: Rp.I.150-33

MÁRIAKÁLNOK

ARANYOS-SZIGET TELEPÜLÉSRESZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

HATÁROZAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRÓL



Máriakálnok község Képviselő Testületének határozata a településszerkezeti
terv módosításáról

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

.

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.150-32), és a
- 2. számú mellékletét képező területfelhasználási leírás tartalmazza.

A határozat 2. számú melléklete

A TSZ-J jelű településszerkezeti terven Máriakálnok Aranyossziget településrészen módosítással érintett terület jellel körülhatárolt, 1835 hrsz-ú közjóléti erdő területfelhasználású telek településszerkezeti terven ábrázolt része beépítésre nem szánt közműterületre változik.

dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző



Msz.: Rp.I.150-32

MÁRIAKÁLNOK**ARANYOSSZIGET TELEPÜLÉSRÉSZ****TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV****HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS****VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ****RENDELET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

(**kék színnel** a módosuló előírások)

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

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, 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 3/2000. (II.16.) 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.150-32 \(a továbbiakban SZ-J terv\)](#)

2. §

A Rendelet 20 § (6) bekezdés c) pontja az alábbiak szerint módosul:

c) Az Lke3 jelű építési övezetben telkenként, főépítményként egy darab, [intézményi, kulturális](#), kereskedelmi, szolgáltató épület építhető. A főépítményben egy lakás kialakítható. Melléképítményként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető. [Az épületeket az SZ-J terven jelölt építési helyen belül kell elhelyezni.](#)

A Rendelet 20§. (6) bekezdés h) pontja az alábbiak szerint módosul

h) A kiszolgáló magánutak kiépítésének minimális követelményei:

Lu1 jelű lakóterületi kiszolgáló utak:

legalább 12,0m széles útterület szélesség

[legalább 5,0 m széles útburkolat](#)

legalább egyoldali, 1,5m széles járda

zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer

legalább egyoldali közvilágítás

Lu_{gyal} jelű lakóterületi gyalogút:

legalább 5,0m széles útterület szélesség

legalább 2.0m széles járdaburkolat

zárt, vagy nyitott csapadékvíz elvezető rendszer

közvilágítás

3. §

A Rendelet szabályzat 20§. (6) bekezdés kiegészül az alábbi 1) bekezdéssel:

- 1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő saroktelkek esetén az építési hely meghatározása az alábbiak szerint történik:
Az 5,0 méter mély előkertet csak a telek rövidebb oldala felől kell elhagyni. A saroktelek hosszabb oldala felől 1,0 méter előkert tartandó.

4. §

A Rendelet 28.§-a az alábbiak szerint módosul:

- (1) Közműterületek a szabályozási terven Kö övezeti jellel jelölt területek
- (2) A közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46. § - 49. §-ában foglaltakra is figyelemmel kell kialakítani.
- (3) A közterületeken, közlekedési területeken a közmű vezetékeket úgy kell elhelyezni, hogy a területen a védőtávolságok betartásával legalább az alábbi közművek elhelyezhetők legyenek:
föld alatt: ivóvíz vezeték, szennyvíz vezeték, gázvezeték, távbeszélő földkábel
föld felett: villamos energia vezeték, telefon vezeték, kábel TV vezeték, nyílt csapadékvíz elvezető árok.
- (4) Az Aranyos-sziget településrészen jelölt közműterületen a termálvizes közműhálózat működéséhez szükséges épületek, kútgépház, illetve hőszivattyúház épülete helyezhető el.
Az épületeket az SZ-J terven jelölt építési helyen belül kell elhelyezni. A Mosoni–Duna Aranyos-szigeti mellékágának 3 méter széles parti sávjában épület, építmény, így kerítés sem helyezhető el.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző



Munkaszám: Rp.I.150-32

MÁRIAKÁLNOK

ARANYOSSZIGET TELEPÜLÉSRÉSZ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

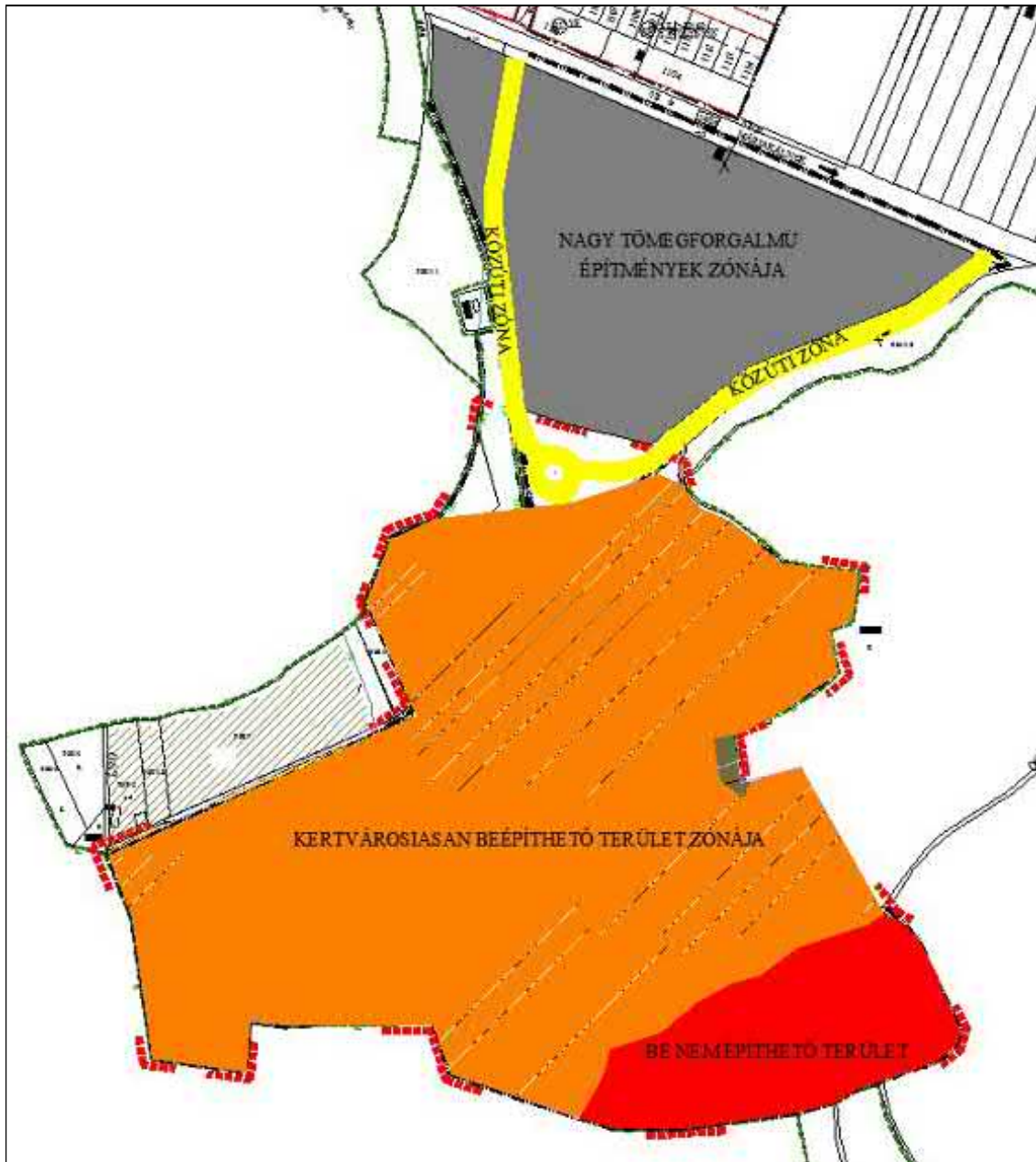
Műszaki leírás

1. Előzmények
 - 1.1 A tervezési feladatok ismertetése
2. A tervezési folyamat ismertetése,
3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
 - 3.1 2018.évi CXXXIX törvény Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről és a tervezési terület vizsgálata
 - 3.2 GYMS Vármegyei TRT és a tervezési terület vizsgálata
4. A tervezett módosítások, a hatályos és módosuló településrendezési tervek bemutatása
5. Biológiai aktivitásérték számítás
6. Helyzetelemző és értékelő munkarész
 - 6.1. Épített értékek, örökségvédelem
 - 6.2. Vármegyei tervi övezetek és módosítással érintett terület
 - 6.3. Tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelületek, vízrendezés, árvízvédelem
7. Közlekedés
 - 7.1. Külső közlekedési kapcsolatok
 - 7.2. Belső közúti feltárás
 - 7.3. Szabályozási szélességek, keresztmetszeti elrendezések
 - 7.4. Közforgalmú közlekedés
 - 7.5. Járműtárolás
 - 7.6. Gyalogos-kerékpáros közlekedés
8. Közműellátás

1. ELŐZMÉNYEK

Az Aranyos-szigeti fejlesztési területet érintően Máriakálnok Önkormányzatának Képviselő-testülete 9/2000.(II.15.) ÖKT határozatában döntött az Aranyos-szigeten tervezett, termálvízre alapozott, regionális vonzáskörű üdülő- szabadidőközpont településszerkezeti tervi rögzítéséről.

Máriakálnok Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3/2000.(II.16.) ÖKT rendeletében megfogalmazta az üdülőközpont és a kertvárosias lakóterület felhasználhatóságának, beépíthetőségének feltételeit, szabályait.



Máriakálnok, Aranyos-szigeti fejlesztési terület, kivonat a 2017-ben készült telepítési tanulmánytervből /Regioplan Kft/

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Aranyos-sziget településrésze a hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatát módosításáról döntött a 45/2023. (VI.26.) önkormányzati határozatával

KIVONAT

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 26-án *(hétfőn)* 17.00 órai kezdettel - Máriakálnok, Rákóczi út 6. szám alatt – megtartott rendes nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből:

Máriakálnok Község Önkormányzata Képviselő-testületének 45/2023. (VI.26) határozata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdése alapján

Máriakálnok Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen (egyhangú) szavazattal az alábbi határozatot hozza:

45/2023. (VI.26) számú határozata

Máriakálnok Község Képviselő testülete a hatályos településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és a szabályozási tervének módosítását határozza el az alábbiak szerint:

Máriakálnok, Aranyos-sziget településrész településrendezési terveinek módosítása az alábbi tulajdonosi kérelmeknek megfelelően:

1. Az 1685 hrsz-ú telek beépítési paramétereinek módosítása annak érdekében, hogy azon faluház, kultúrház, központi épület elhelyezhető legyen a lakópark területére költözők megfelelő kiszolgálása érdekében.
Feladat: A tervezett beépítettség mértékének növelése 30%-ra, illetve az elhelyezhető funkciók körének módosítása úgy, hogy az 1685 hrsz-ú telken főépületként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység elhelyezhető legyen.
2. Aranyos-sziget településrészen a saroktelkek beépítési előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy a keskenyebb utcafrontú telkek is megfelelően beépíthetők legyenek.
3. 1835 hrsz-ú telek megoszthatóságának biztosítása annak érdekében, hogy abból egy 500 m² körüli telek leválasztható legyen és azon a kútgépház, illetve hőszivattyúház épülete elhelyezhető legyen.
Feladat: Az 1835 hrsz-ú telek egy részének telekalakítási és beépítési paramétereinek módosítása, közműterület kiszabályozása annak érdekében, hogy szükséges gépészeti épületek elhelyezhetők legyenek.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a Képviselő-Testület jelen határozat 1. számú mellékleteként fogadja el.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési terv módosításához szükséges tervdokumentáció megrendelésére és a településrendezési terv módosítására irányuló eljárás megindítására, a szükséges jognyilatkozatok és kötelezettségvállalások megtételére.

dr. Tóásóné Gáspár Emma
polgármester

dr. Csanádi Viktória
jegyző

A kivonat hiteles:

Máriakálnok, 2023. június 28.


dr. Miletics László
aljegyző



Tartalom meghatározás: Máriakálnok község településrendezési terveinek módosításához
Rp.I.150-32 munkaszámú eljárás
A megalapozó vizsgálat tartalmi elemeinek meghatározása

Máriakálnok község Önkormányzatának Képviselő Testülete településrendezési eszközeinek módosítását határozta el.

A módosítási feladatok

Máriakálnok, Aranyossziget településrész településrendezési terveinek módosítása az alábbi tulajdonosi kérelmeknek megfelelően:

1. Az 1685 hrsz-ú telek beépítési paramétereinek módosítása annak érdekében, hogy azon faluház, kultúrház, központi épület elhelyezhető legyen a lakópark területére költözők megfelelő kiszolgálása érdekében.
 Feladat: A tervezett beépítettség mértékének növelése 30%-ra, illetve az elhelyezhető funkciók körének módosítása úgy, hogy az 1685 hrsz-ú telken főépületként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység elhelyezhető legyen.
2. Aranyossziget településrészen a saroktelkek beépítési előírásának felülvizsgálata annak érdekében, hogy a keskenyebb utcafrontú telkek is megfelelően beépíthetők legyenek.
3. 1835 hrsz-ú telek megoszthatóságának biztosítása annak érdekében, hogy abból egy 500 m² körüli telek leválasztható legyen és azon a kútgépház, illetve hőszivattyúház épülete elhelyezhető legyen.
 Feladat: Az 1835 hrsz-ú telek egy részének telekalakítási és beépítési paramétereinek módosítása, közműterület kiszabályozása annak érdekében, hogy szükséges gépészeti épületek elhelyezhetők legyenek.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66-67. §-ok szerinti általános 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 településüzemeltetés	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 ÉRTÉKELO 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	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 tényezőjú 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.


Kalmár Ágnes
megbízott önkormányzati főépítész

1.1. A TERVEZÉSI FELADATOK ISMERTETÉSE

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

1. Az 1685 hrsz-ú telek beépítési paramétereinek módosítása annak érdekében, hogy azon faluház, kultúrház, központi épület elhelyezhető legyen a lakópark területére költözők megfelelő kiszolgálása érdekében.
Feladat: A tervezett beépítettség mértékének növelése 30%-ra, illetve az elhelyezhető funkciók körének módosítása úgy, hogy az 1685 hrsz-ú telken főépületként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység elhelyezhető legyen.
A módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.
2. 1835 hrsz-ú telek megoszthatóságának biztosítása annak érdekében, hogy abból egy 500 m² körüli telek leválasztható legyen és azon a kútgépház, illetve hőszivattyúház épülete elhelyezhető legyen.
Feladat: Az 1835 hrsz-ú telek egy részének telekalakítási és beépítési paramétereinek módosítása, közműterület kiszabályozása annak érdekében, hogy szükséges gépészeti épületek elhelyezhetők legyenek.
A módosítás a településszerkezeti tervet, a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti
3. Aranyossziget településrészen a saroktelkek beépítési előírásainak felülvizsgálata annak érdekében, hogy a keskenyebb utcafrontú telkek is megfelelően beépíthetők legyenek.
A módosítás a helyi építési szabályzatot érinti
4. Aranyossziget településrészen az Lke4 jelű építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület csökkentése 1500 m²-ről 1000 m² re.
A módosítás a szabályozási tervet érinti
5. Aranyossziget településrészen az Lu1 és Lu2 jelű lakóterületi kiszolgáló utakra vonatkozóan az előírt, minimálisan kialakítandó burkolat szélességének 5,0 méterben történő meghatározása, egységes előírás megfogalmazása a lakóterületi kiszolgáló utakra.
A módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.

2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT ISMERTETÉSE ÉS SZAKASZAI:

A településrendezési terv módosítása, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján **egyszerűsített egyeztetési eljárással történik.**

Környezeti értékelés szükségességének vizsgálata

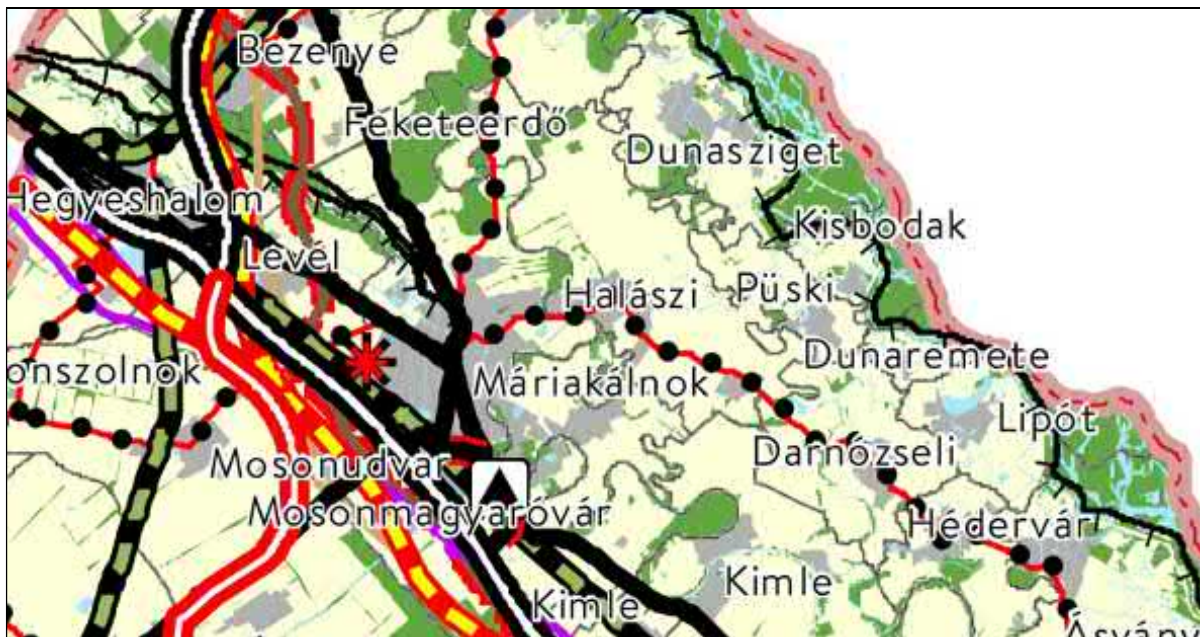
Lezajlott Máriakálnok község Rp.I.150-32 munkaszámú, (Aranyos sziget településrésze vonatkozó) településrendezési terv módosításával kapcsolatban a környezeti értékelés szükségességének előzetes vizsgálata. Az érintett államigazgatási szervek megadták állásfoglalásukat. A Környezeti értékelés dokumentáció elkészült, önállóan került dokumentálásra.

	Államigazgatási szervek, önkormányzatok	Vélemény
1.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	Szükségességnek tartja a környezeti értékelés elkészítését.
2.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya	Gyógy tényező érintettsége nem áll fenn, véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik
3.	Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság	Szükségességnek tartja a környezeti értékelés elkészítését.
4.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földvédelmi és Földmérési Osztály	A tervezett módosítások nem érintenek termőföldet, így a Hatóság nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében
5.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
6.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
7.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
8.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
9.	Vas Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
10.	Nemzeti Népegészségügyi Központ	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
12.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	Nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését
13.	Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztály	Nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében
14.	Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében
15.	Országos Vízügyi Igazgatóság	Nem érintett a környezeti értékelés szükségességének eldöntésében

3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

3.1 2018. ÉVI CXXXIX TÖRVÉNY MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL ÉS A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

Az Országgyűlés 2018. december 12-én elfogadta Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény 19/A. §-a kimondja, hogy az alacsonyabb szintű tervnek meg kell felelniük a magasabb szintű terv célrendszerének. A 19 §/B (4) bekezdése azt is kimondja, hogy a települési szintű terveknek meg kell felelnie a vármegyei szintű területfejlesztési koncepciónak és a területrendezési tervnek.



Országos Területrendezési Terv
Kivonat Az Ország Szerkezeti Tervéből

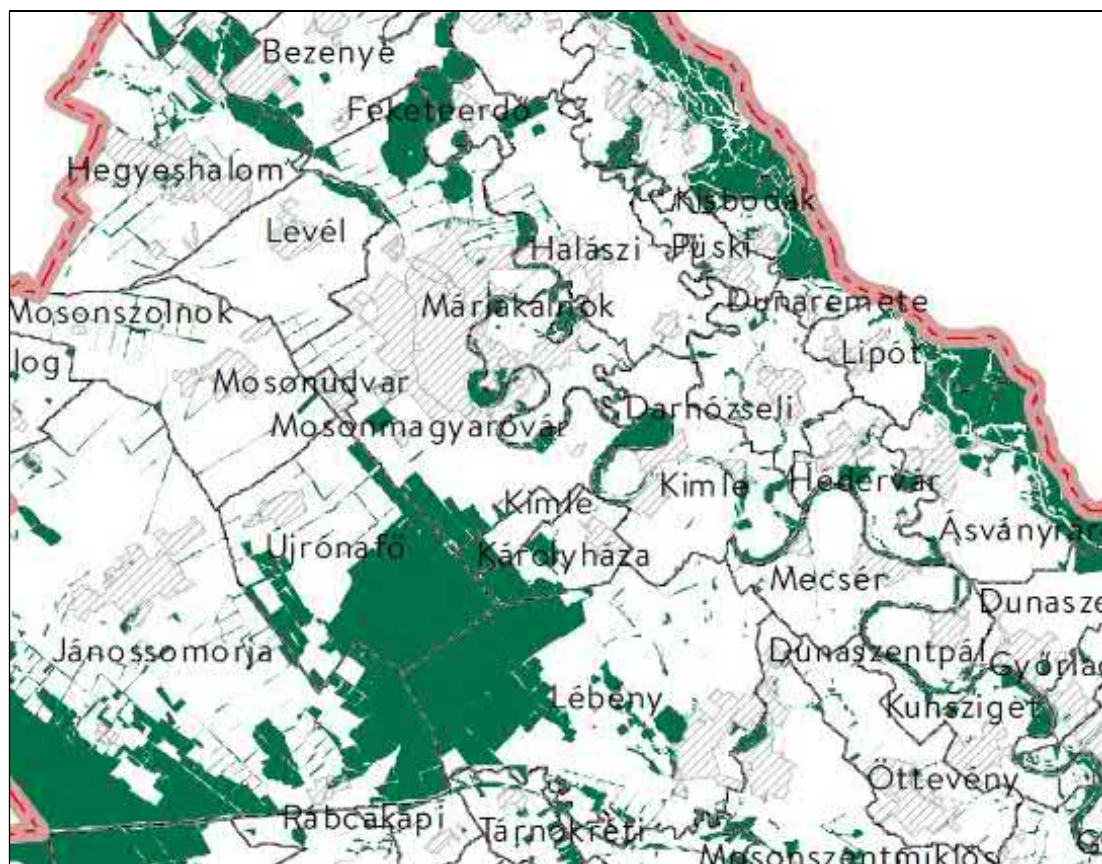
Az Országos területrendezési tervben Máriakálnok térségét érintő vonalas elemek:

-  Gyorsforgalmi út (meglévő)
-  Főút (meglévő)
-  Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
-  400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
-  Országos kerékpárút

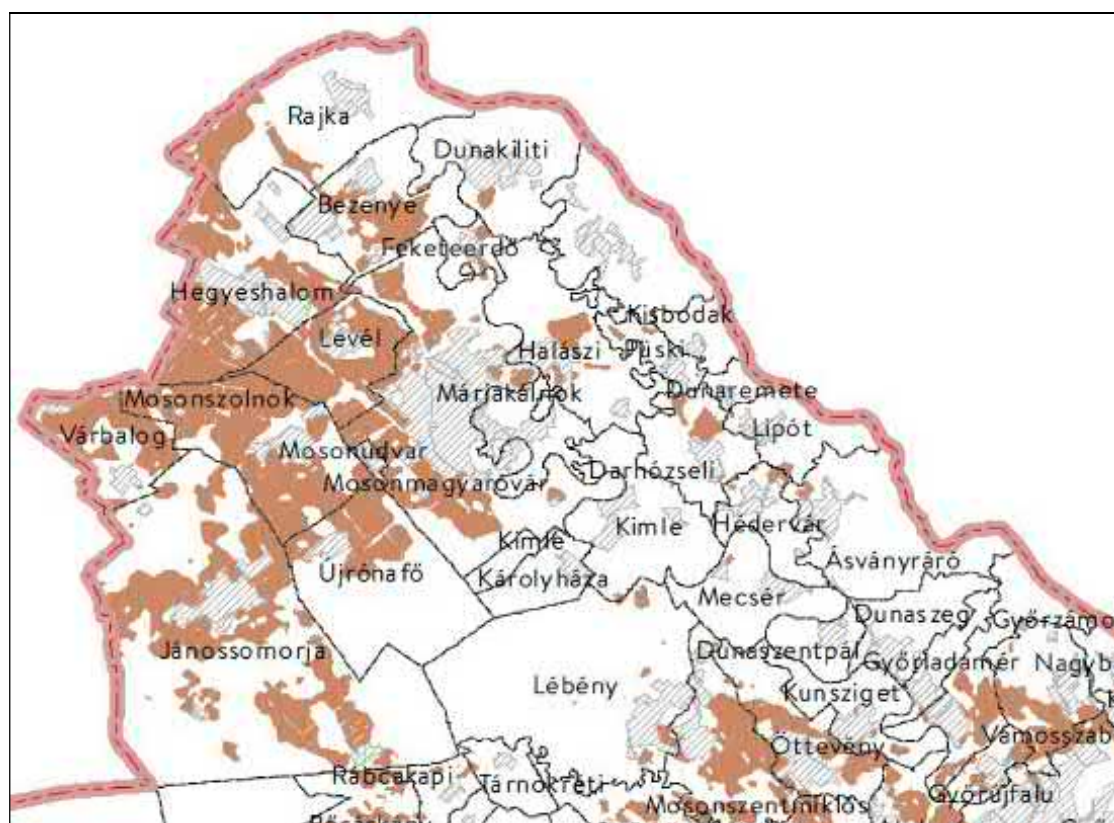
Máriakálnok község közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák

-  Települési térség
-  Erdőgazdálkodási térség
-  Mezőgazdasági térség

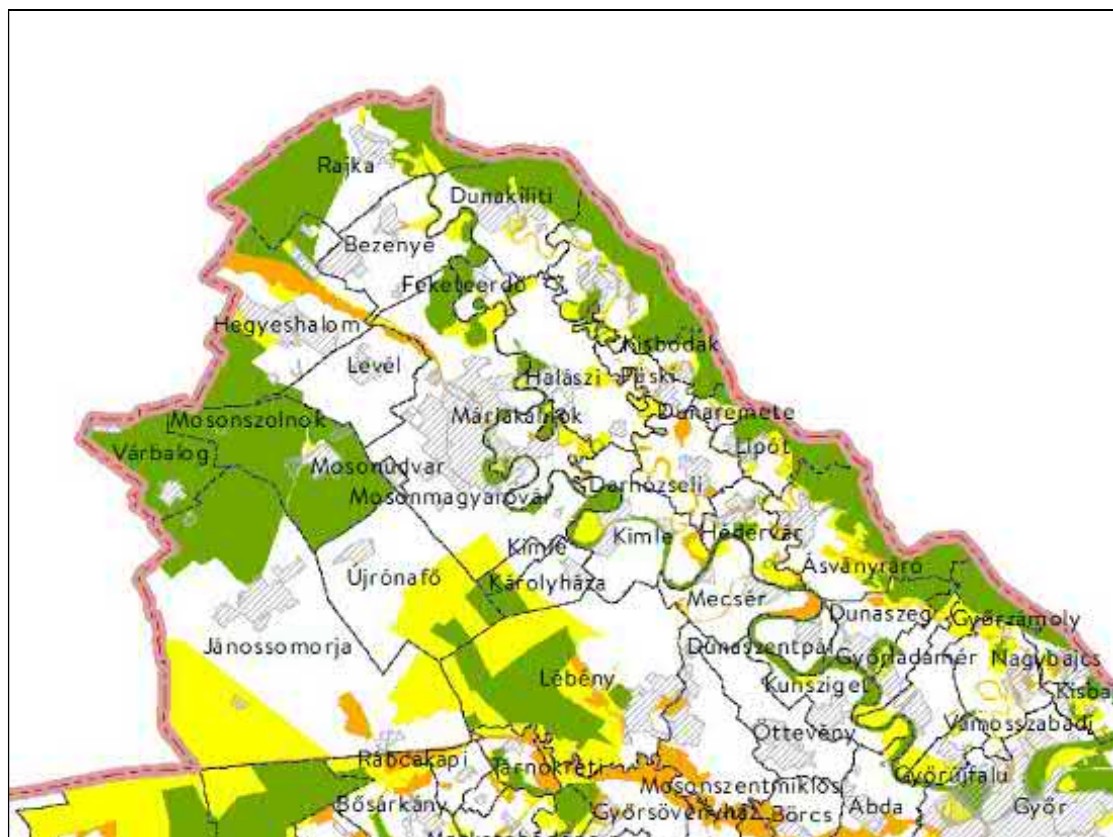
Az OTrT Máriakálnokot érintő övezetei:



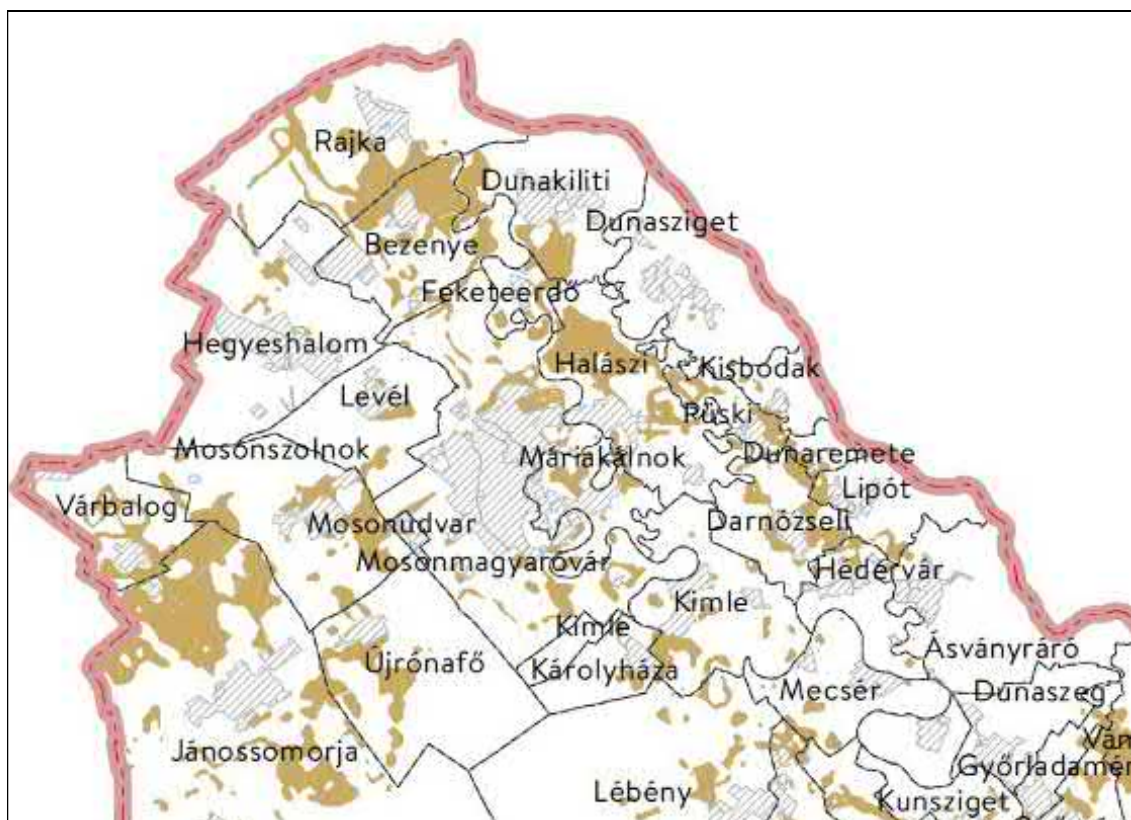
Erdők övezete



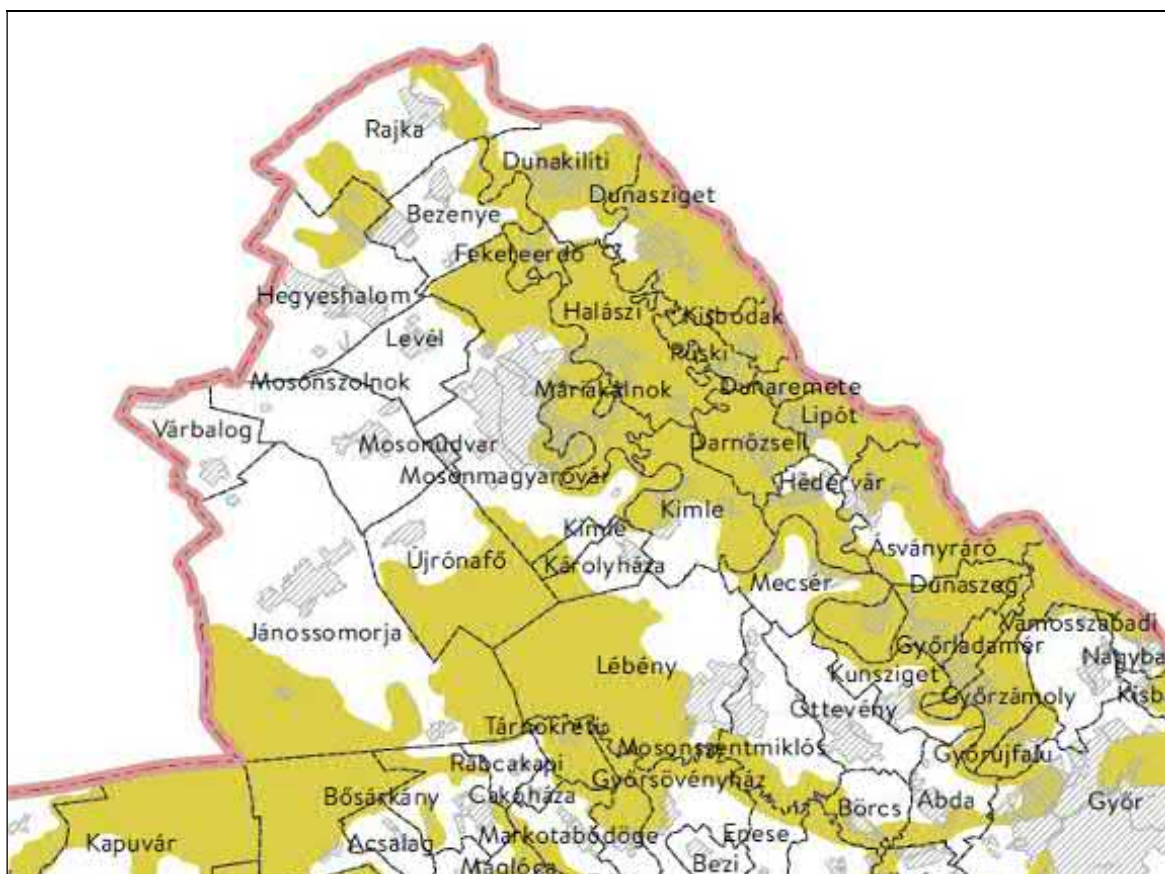
Kiváló szántók övezete



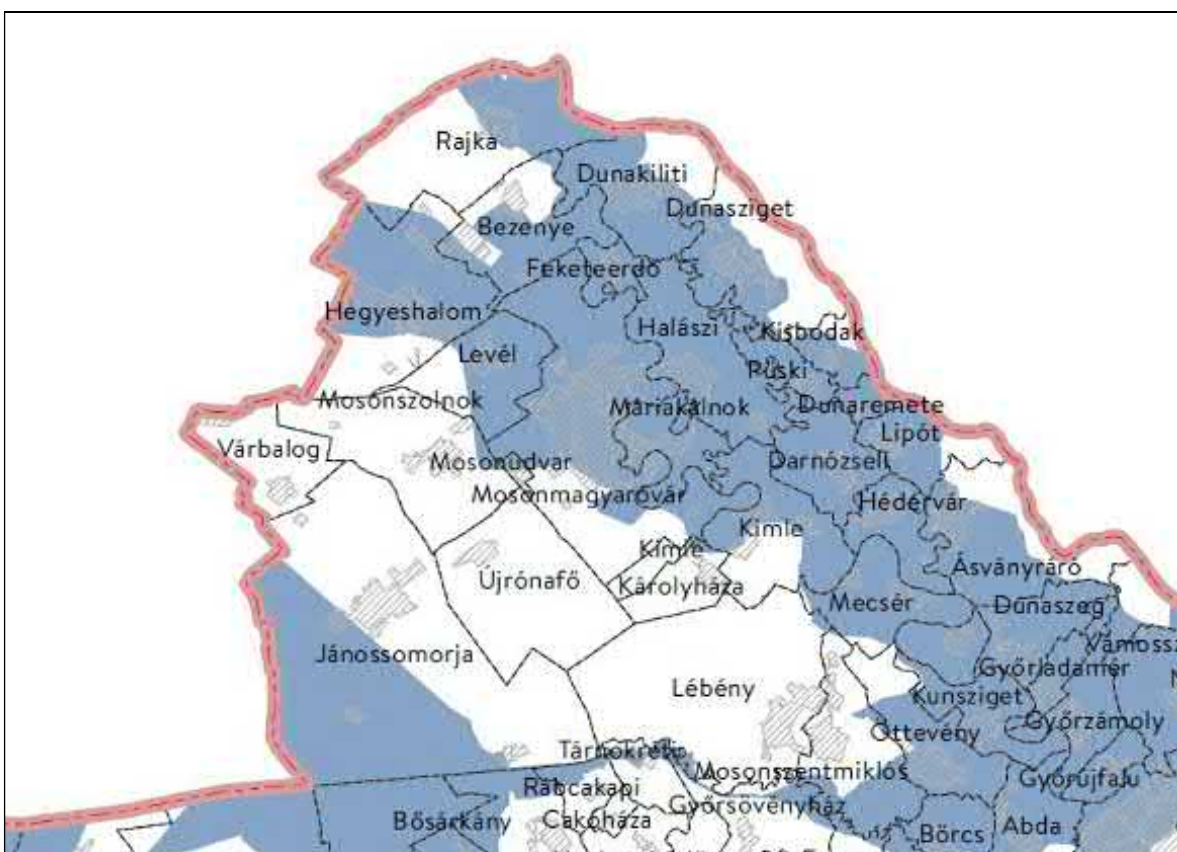
Ökológiai hálózat övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Vízminőség védelmi területek övezete

3.2 GYMS VÁRMEGYEI TRT ÉS A MÓDOSÍTÁSOK VIZSGÁLATA

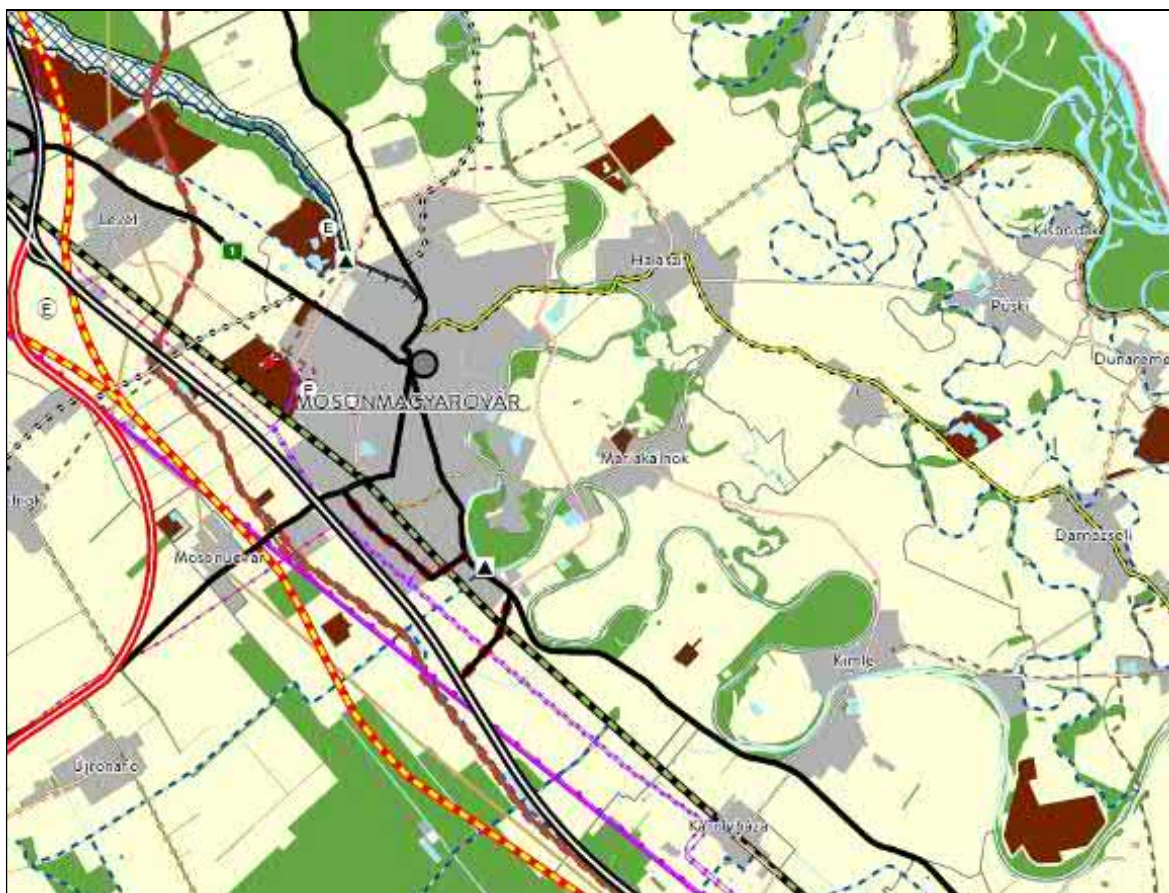
7/2022 (IX.17.) Önkormányzati Rendelet Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervéről

A Vármegyei területrendezési terv tartalmazza az országos területrendezési terv megyére vonatkozó térszerkezeti és övezeti besorolásait.

Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja Máriakálnok közigazgatási területét a település területét az alábbi fő terület-felhasználási kategóriákba sorolja:

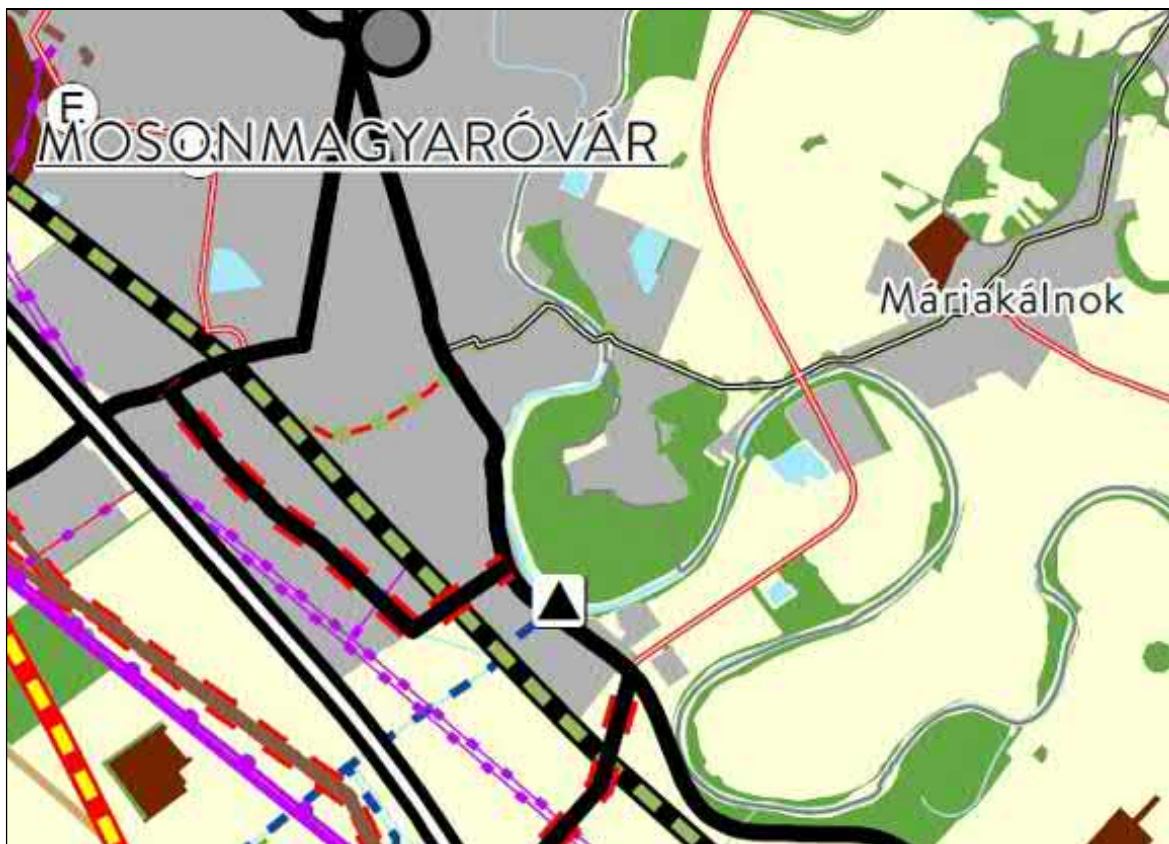
Vonalas létesítmények, melyek érintik a települést, illetve annak környékét:

- nagysebességű vasútvonal
- gyorsforgalmi út
- térségi kerékpárút hálózat eleme
- nemzetközi szénhidrogén szállító vezeték
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme



Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve
Kivonat a Térségi szerkezeti tervből

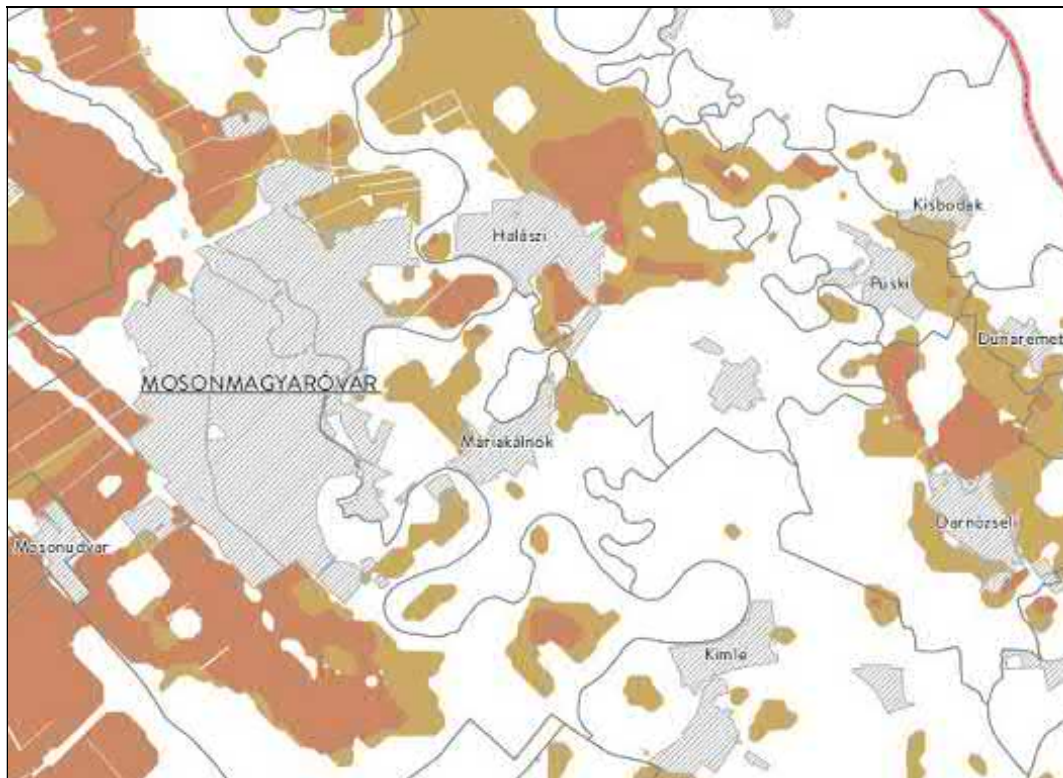
Győr-Moson-Sopron Vármegye területrendezési tervének térszerkezeti tervlapja a módosítással érintett településrészt (Máriakálnok, Aranyos-sziget) - települési térség, erdőgazdálkodási térség, vízgazdálkodási térség felhasználási kategóriákba sorolja



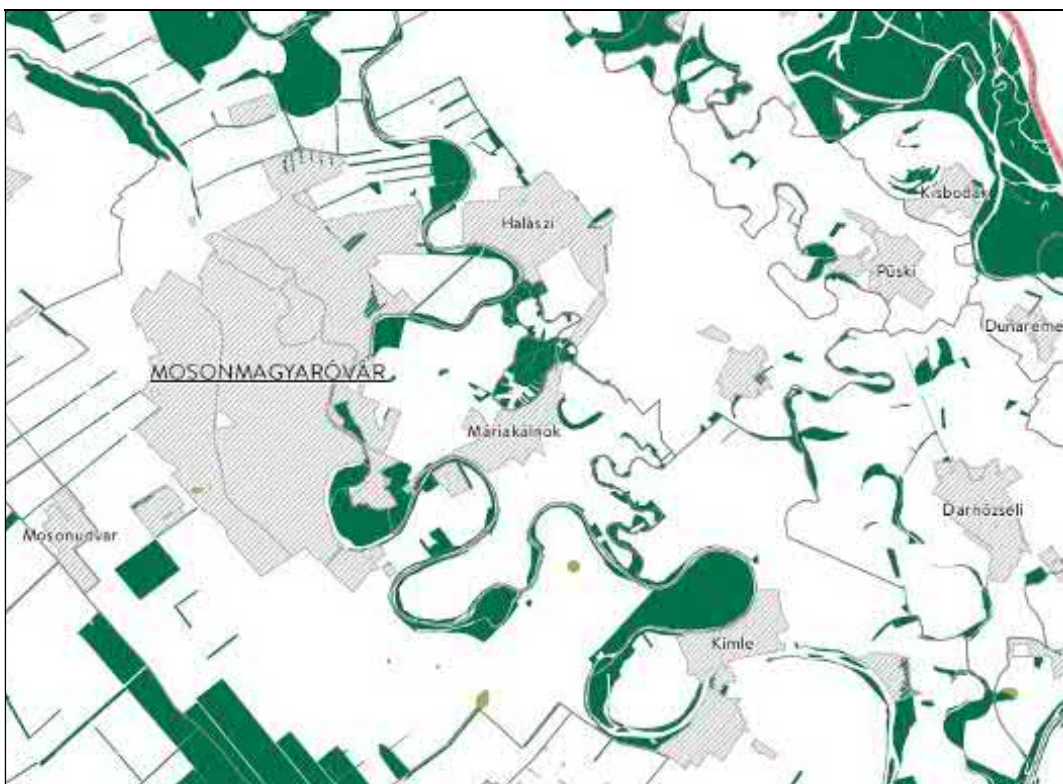
Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve
Kivonat a Térségi szerkezeti tervből (Aranyos-sziget településrész)

A Vármegyei tervi övezetek közül az alábbiak érintik Máriakálnok község területét:

- a) Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
- b) Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- c) Natura 2000 területek övezete
- d) Árvízi kockázatkezelési területek övezete
- e) Nap és szélenergia-termelésének korlátozásával érintett terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
- f) Tájvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
- g) Vízminőség védelmi terület övezete (teljes közigazgatási területet lefedi)
- h) Nagyvízi meder területének övezete
- i) Ökológiai folyosó, magterület és pufferterület övezete



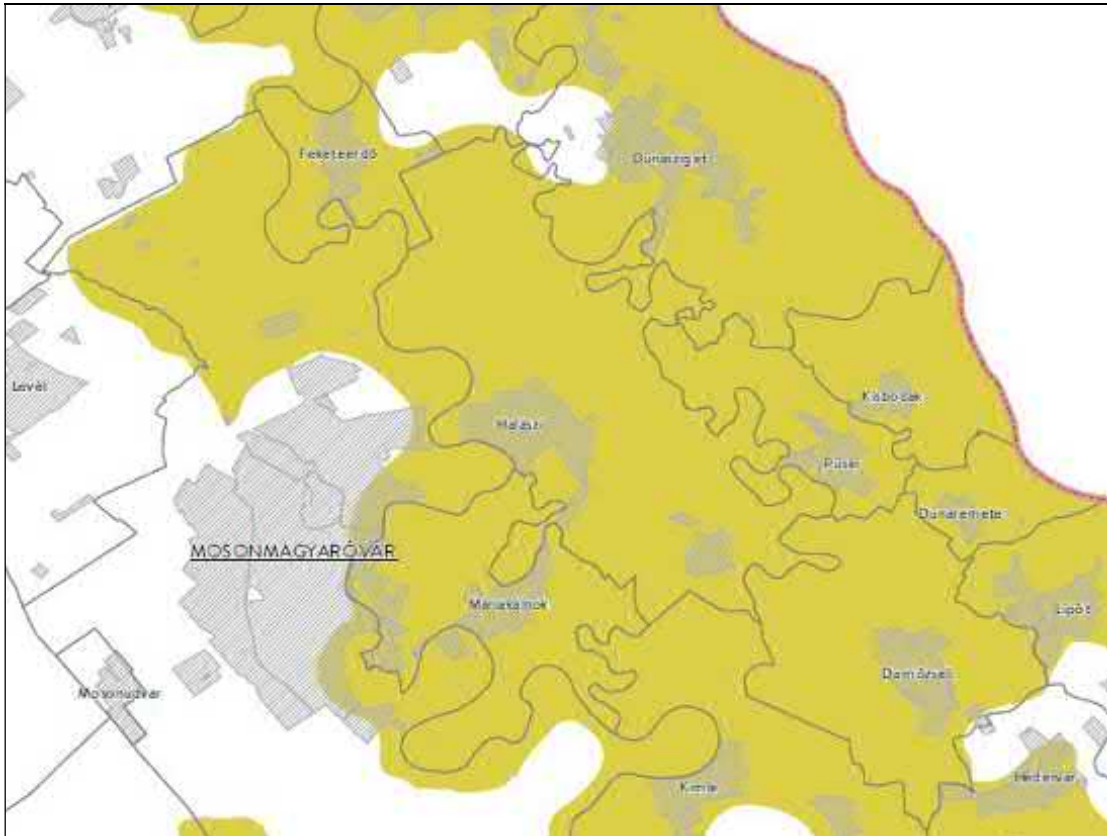
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



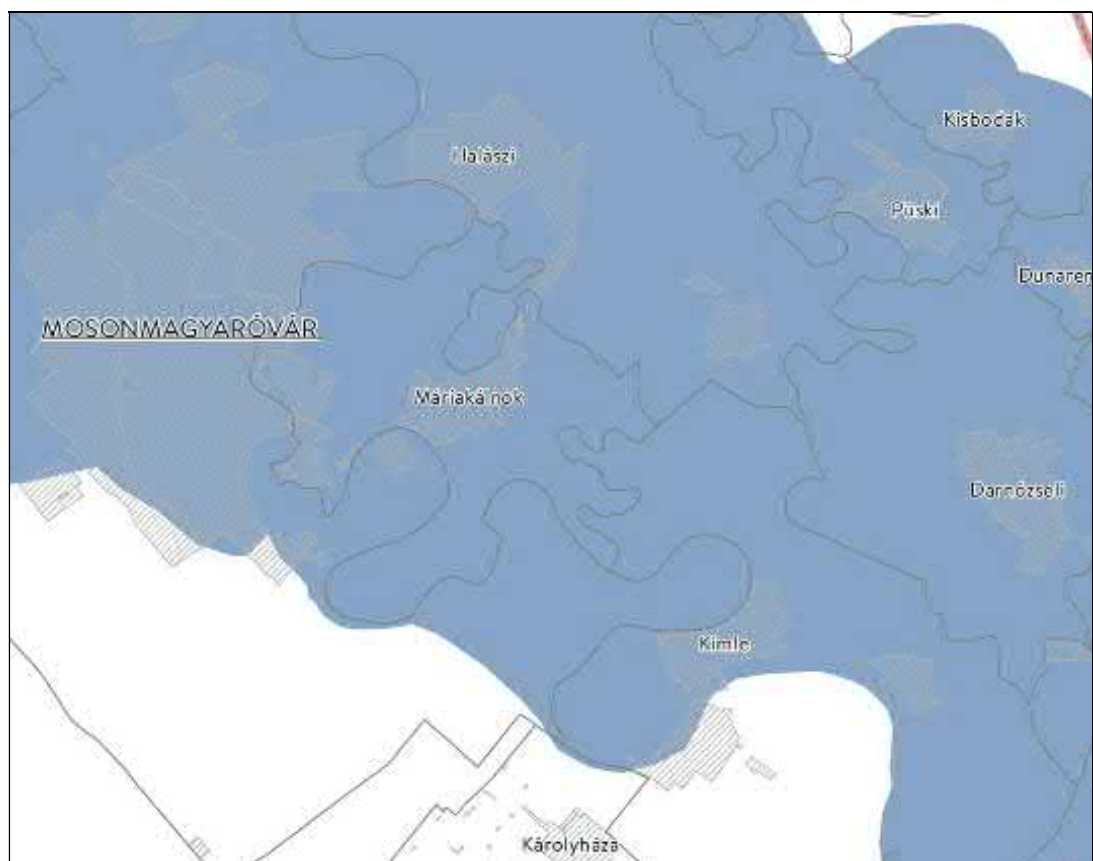
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete



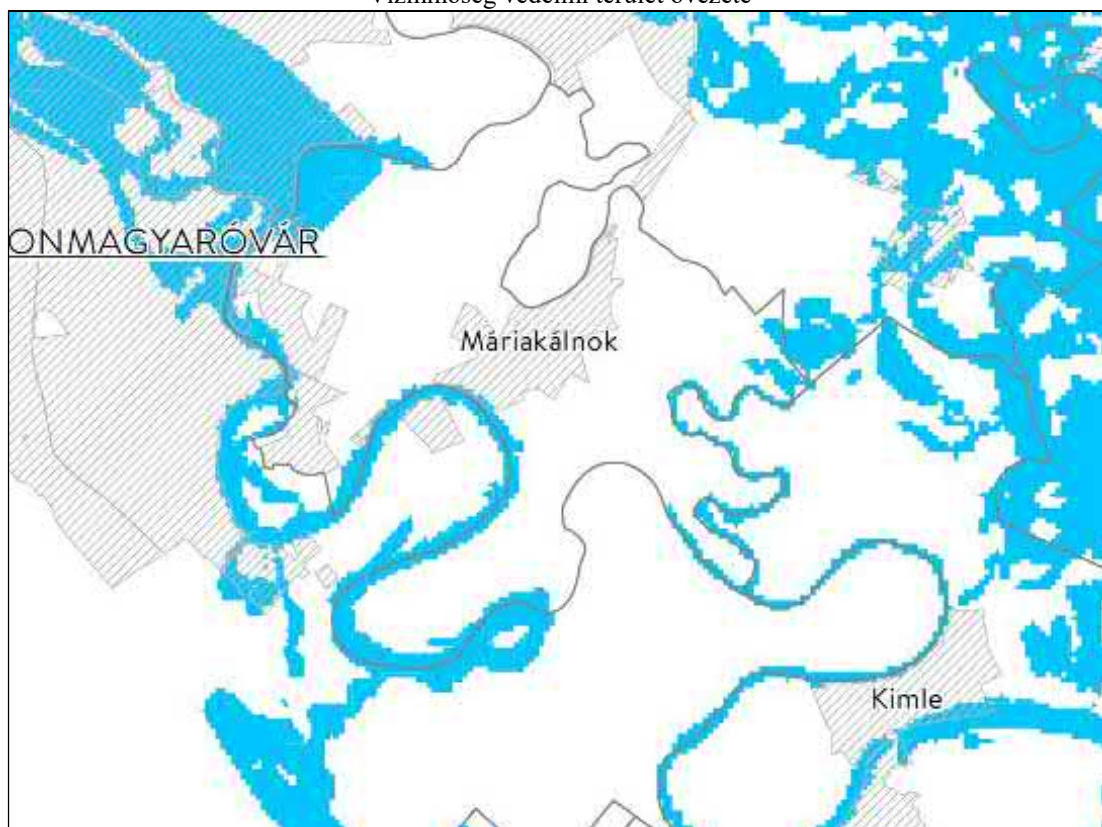
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Nap és szélérőmű telepítésének korlátozásával érintett terület övezete



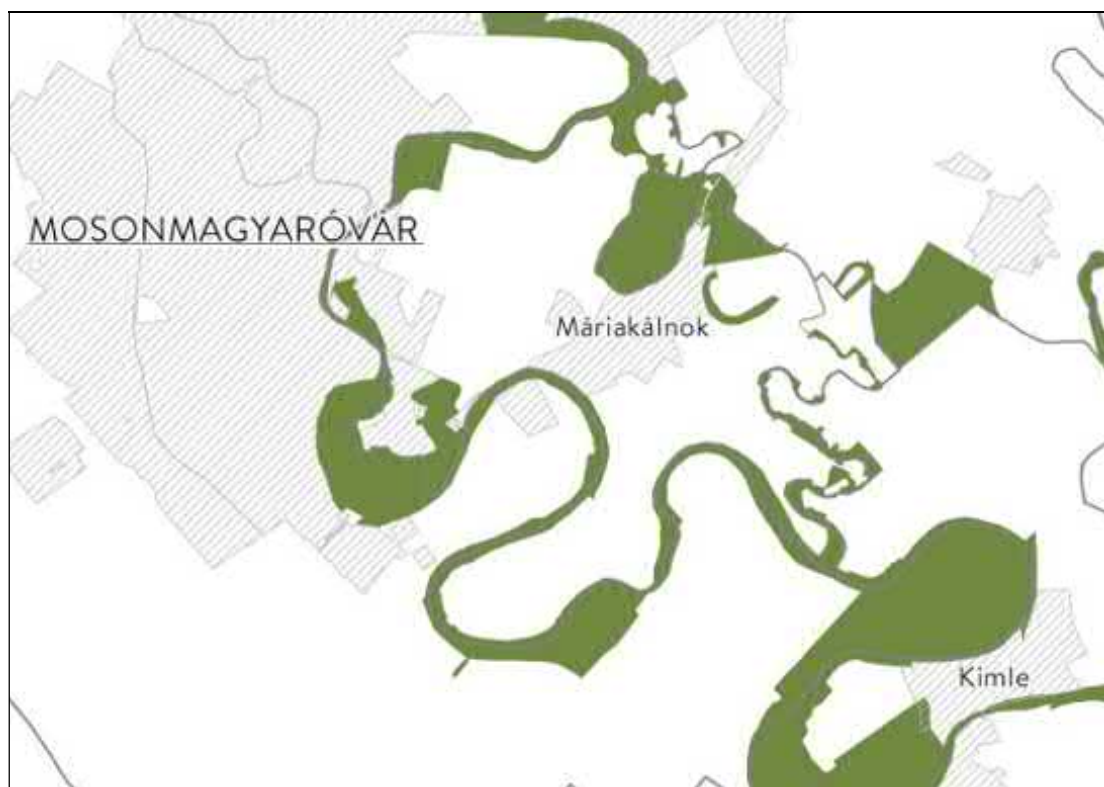
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Tájképvédelmi terület övezete



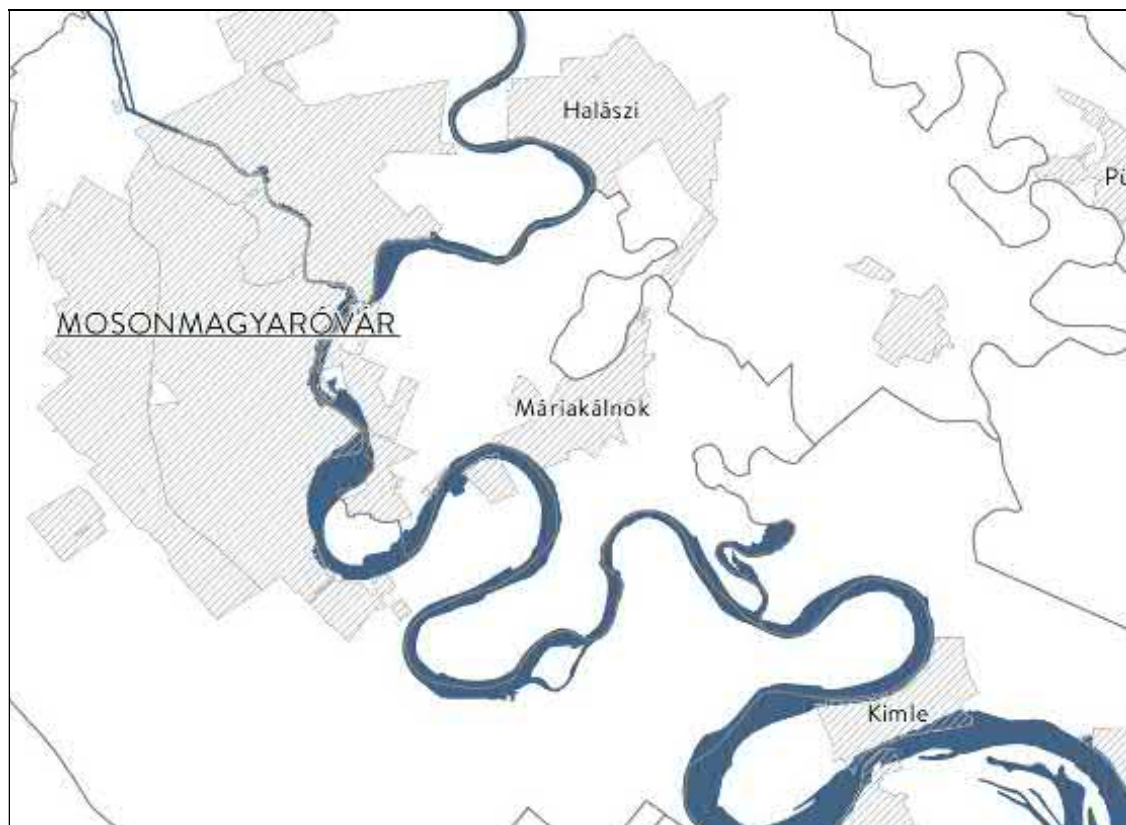
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Vízminőség védelmi terület övezete



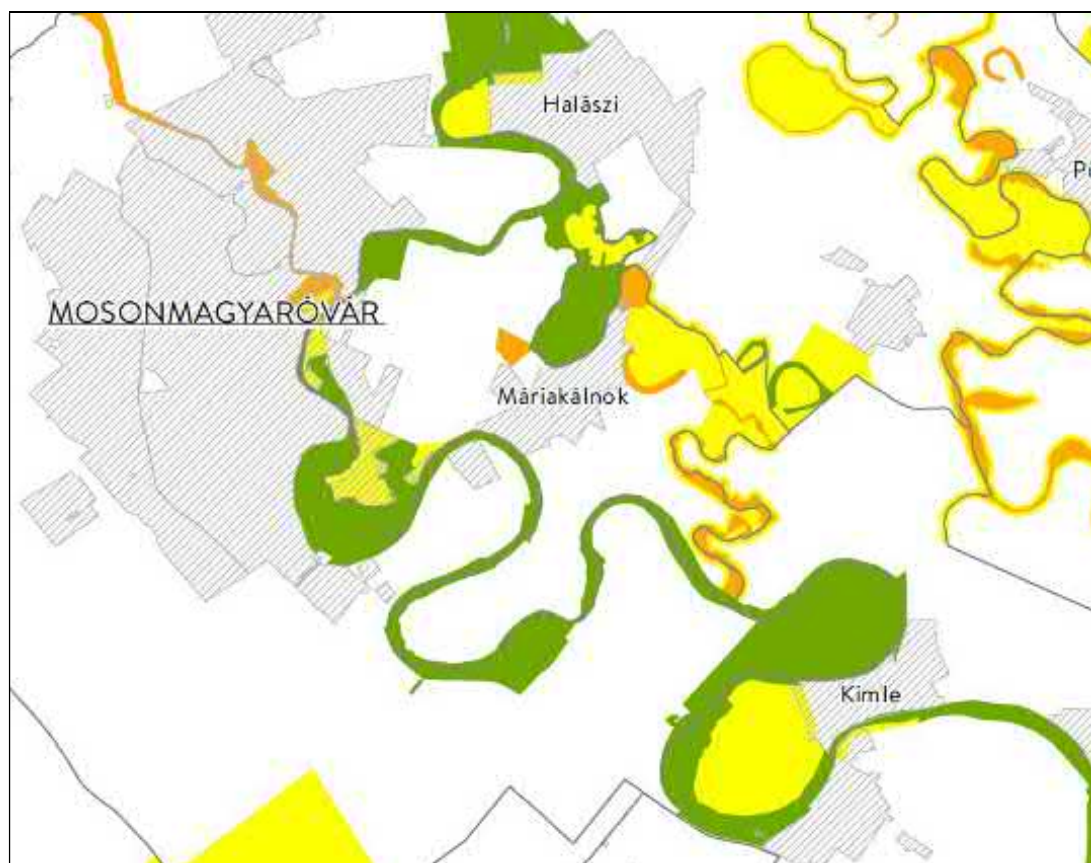
Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Árvíz kockázatkezelési terület övezete



Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Natura 2000 területek övezete



Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Nagyvízi meder területének övezete



Kivonat a GY-M-S Vármegyei TRT-ből
Ökológiai folyosó, magterület és puffertérlet övezete

4. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK, A HATÁLYOS ÉS MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK BEMUTATÁSA

Az Aranyos-szigeti településrészre 2019-ben készült településszerkezeti terv, szabályozási terv és beépítési terv koncepciója jelen módosítás során nem változik.

Jelen módosítások egy építési övezetet (Lke4), két telket (1658, 1635 hrsz), továbbá a helyi építési szabályzat előírásait érintik.



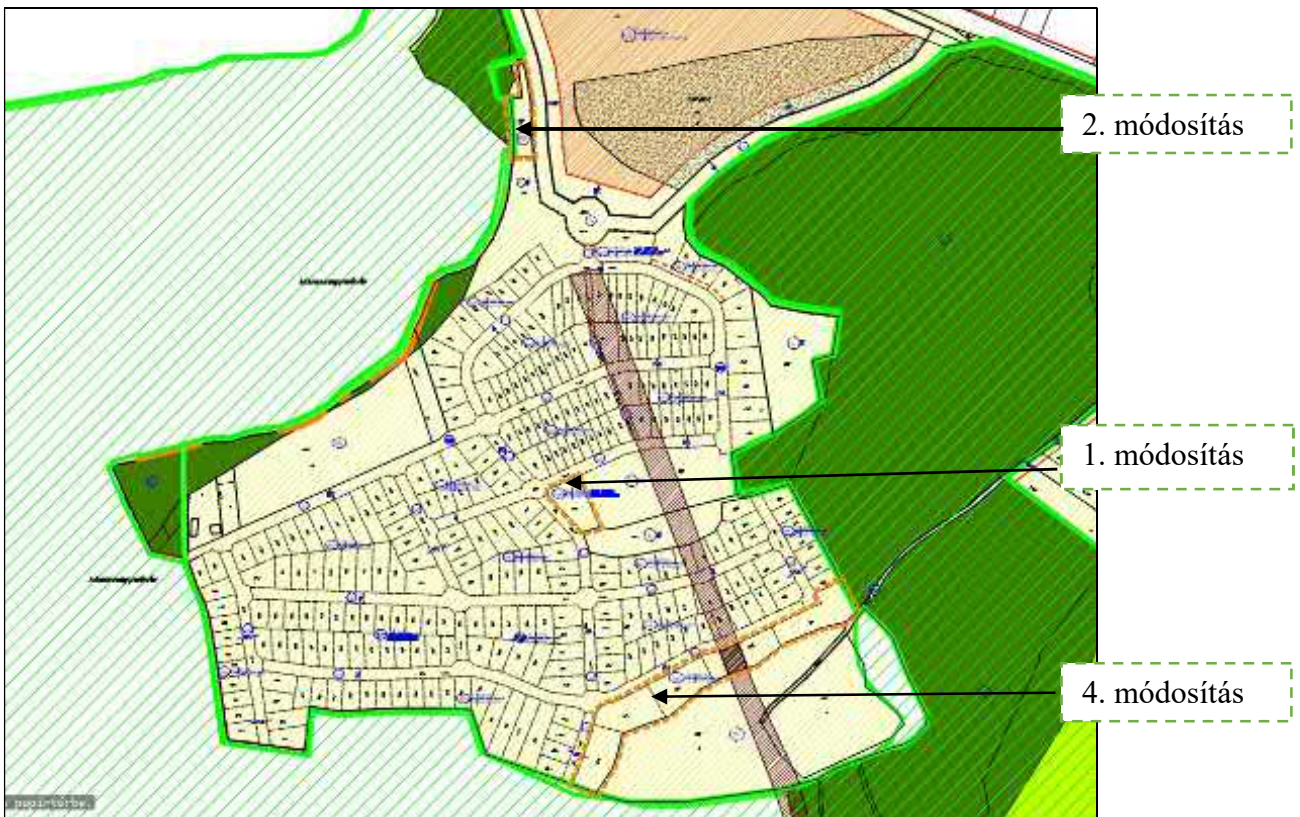
Kivonat az Aranyos-szigeti beépítési javaslatból

/Regioplan Kft./

Az Aranyos-sziget településrésze hatályos szabályozási terv jóváhagyása óta a telekalakításokat a hatályos szabályozási tervnek megfelelően végrehajtották, a földhivatali bejegyzés megtörtént.



Kivonat a hatályos szabályozási tervből (Aranyos-sziget településrész)



Kivonat a módosított szabályozási tervből (Aranyos-sziget településrész)

1. Az 1685 hrsz-ú telek beépítési paramétereinek módosítása annak érdekében, hogy azon faluház, kultúrház, központi épület elhelyezhető legyen a lakópark területére költözők megfelelő kiszolgálása érdekében.

Feladat: A tervezett beépítettség mértékének növelése 30%-ra, illetve az elhelyezhető funkciók körének módosítása úgy, hogy az 1685 hrsz-ú telken főépületként kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység elhelyezhető legyen.

A módosítás a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot érinti.

Az 1685 hrsz-ú telek a hatályos szabályozási terv szerint kertvárosias lakóterület közpark övezetében van, ahol sport és vendéglátó rendeltetésű valamint a terület fenntartását szolgáló épületek, kerti építmények helyezhetők el, legfeljebb 3 %-os beépíthetőséggel.

A kertvárosias lakóterület kialakítása során (280 telek) igény merült fel, központi épület, faluház, kultúrház funkciójú épület elhelyezésére, ahol majd a lakóparkba költözők igényeit lehet kiszolgálni.

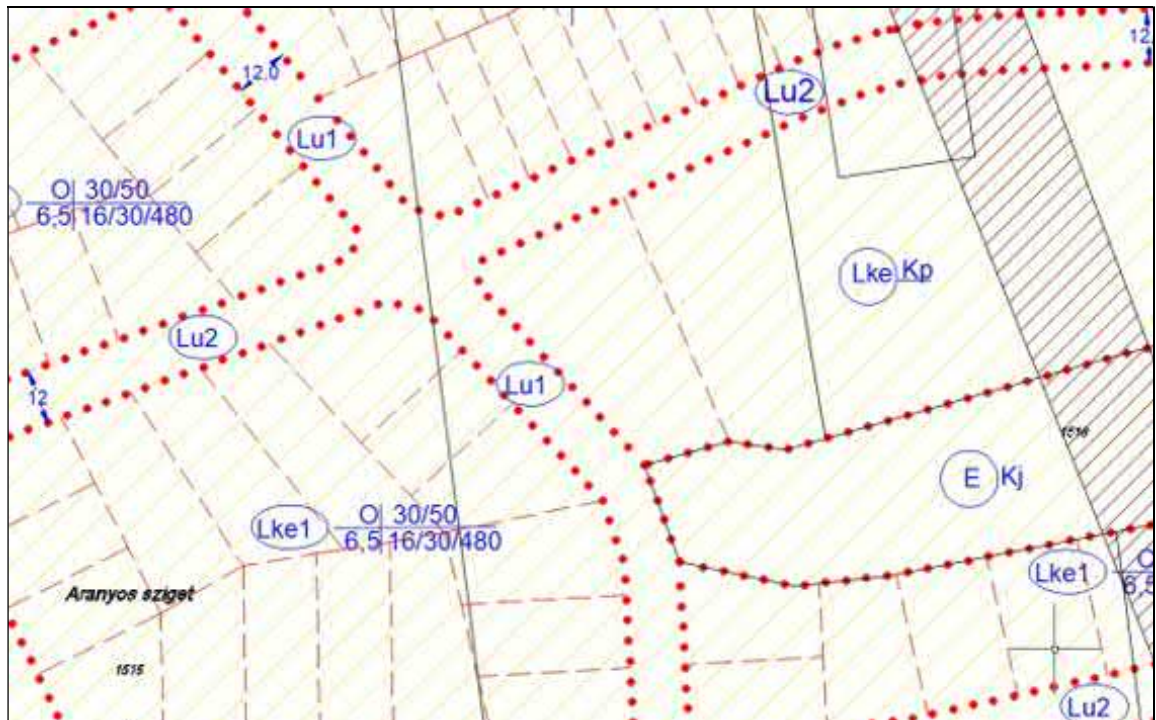
A módosítás után az 1685 hrsz-ú telek Lke 3 övezetbe kerül annak érdekében, hogy a tervezett közösségi, kulturális, kereskedelmi épületek elhelyezhetőek legyenek.



Az 1. számú módosítással érintett terület (forrás:e-közmű)

Az 1. számú módosítás kapcsán a helyi építési szabályzat 20§. (6) bekezdés c) pontja az alábbiak szerint változik:

- c) Az Lke3 jelű építési övezetben telkenként, főépítményként egy darab, **intézményi, kulturális,** kereskedelmi, szolgáltató épület építhető. A főépítményben egy lakás kialakítható. Melléképítményként egy darab tároló (gépkocsi, szerszám) épület építhető. **Az épületeket az SZ-J terven jelölt építési helyen belül kell elhelyezni.**



Kivonat a hatályos szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből