

Munkaszám: Rp.I.225-1

KÁROLYHÁZA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Károlyháza község Képviselő-testülete által
a 7/2004.(V.21.) ÖK. rendelettel jóváhagyott terv

RENDELET

Károlyháza község Önkormányzata Képviselő-testületének**7/2004.(V.12.) ÖK. rendelete****A helyi építési szabályzatról**

Károlyháza község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 16.§ /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ /3/ bekezdésében biztosított jogkörében az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya**1.§**

- /1/ A rendelet hatálya Károlyháza község közigazgatási területére terjed ki.
- /2/ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletbe előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások**2.§**

A rendeletet

- az SZ-J1 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz (belterület) (a továbbiakban: SZ-J1 terv)-;
 - az SZ-J2 jelű, Szabályozási és övezeti helyszínrajz (külterület) (a továbbiakban: SZ-J2 terv)-;
- című, Rp.I.225-1 munkaszámú tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt kell alkalmazni.

3.§

- /1/ A község területén a tervezett belterületi határvonalat az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.
- /2/ Ahol az SZ-J1 és SZ-J2 terv tervezett belterületi határvonal jellel belterületbe vonást jelöl, ott a megváltozott terület-felhasználásnak megfelelő telekalakítás és beépítés feltétele a belterületbe vonás.

Szabályozási elemek**4.§**

- /1/ Kötelező szabályozási elem
- a beépített, illetve beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határvonala
 - a belterület határvonala
 - a szabályozási vonal
 - az eltérő területfelhasználási egységek határvonala
 - az építési övezetek határvonala
 - megszüntető jel
- /2/ A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv és/vagy a helyi építési szabályzat módosítása szükséges, figyelembe véve a külön jogszabály¹ szerinti előírásokat.
- /3/ Irányadó szabályozási elem
- az azonos terület-felhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti meglévő, vagy az irányadó telekhatár jellel jelölt, javasolt határvonala.
- /4/ Az irányadó szabályozási elemek helye az övezeti előírások keretei között megváltoztatható.
- /5/ Ha a megszüntető jel beépült és be nem épült telkek közötti telekhatár megszüntetését jelzi – külön előírás hiányában – az övezetre vonatkozó beépítési szabályok szerint a telekegyesítés végrehajtása előtt is lehet építeni már beépült telken. A beépítetlen telken a telekegyesítés előtt építmény nem építhető.

A telekalakítás általános szabályai**5.§**

- /1/ Ahol az SZ-J1 terv irányadó telekhatár vonallal telekmegosztást jelöl, ott a telekmegosztások irányának meg kell egyeznie az irányadó telekhatár vonal irányával.
- /2/ A kedvező utcakép kialakulása, megtartása érdekében
- a., Új terület-felhasználású vagy telekcsoport újraosztásával létrejövő lakóterületi telektömbökben egy telektömbön belül a telkek közül a legnagyobb és a legkisebb telekszélességek aránya nem lehet több 1,5-nél.
 - b., A már kialakult telekosztású lakóterületi telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult telek szélességének megváltoztatását eredményezi, a telekátalakítással létrejövő telek szélessége és a vele szomszédos telkek szélessége közötti arány (a nagyobb mérethez a kisebb méretet hasonlítva) legfeljebb 1,5 lehet.

¹ 1997. évi LXXVIII. tv. 12.§ /3/

- c., Amennyiben az új telekszélességgel számított arányszám meghaladja az előírtat, de a telekátalakítás előtti állapothoz képest ahhoz közeledik, a telekátalakítás engedélyezhető.
- /3/ A külön² rendeletben foglaltak szerinti telekalakítási terv készítés kötelezettségével érintett területeken, helyeken a telekalakítási tervben az SZ-J1 terven rögzített keretek között a közlekedési területek helye, a telkek mérete pontosítható.
- /4/ Az SZ-J1 terven SZT jellel jelölt telekméret SZ-J1 terv szerinti telekkialakítást jelent.

A telek beépítésének általános szabályai

6.§

- /1/ A közterület bővítéssel érintett, már beépített építési telkekre a közterület lejegyzése, a telekalakítás végrehajtása nélkül is adható építési engedély. Ez esetben az építési hely határait a tervezett közterület határtól kell számítani.
- /2/ Közterület-bővítéssel érintett beépítetlen telek csak az SZ-J1 terven jelölt telekalakítás végrehajtása után építhető be.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai

7.§

- /1/ Az építési hely határvonalait az SZ-J1 terv, vagy a helyi építési szabályzat tartalmazza.
- /2/ Az épületek elhelyezésére szolgáló területet (építési hely) az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerthi méretek előírásai szerint kell meghatározni.
- /3/ A kedvező utcakép megtartása és kialakítása érdekében a lakóterületi telektömbökben az utcai telekhatárhoz legközelebb álló épületek utcai homlokzatmagassága* és utcai homlokzatszélessége** a szomszédos telken álló, hasonló helyzetű épülethez képest legfeljebb 25%-kal térhet el.

² 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet

* Utcai homlokzatmagasság: az utcai telekhatárral 60 °-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30 °-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat függőleges vetülete, amelybe a tűzfalat és az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztzárnyat nem kell beleszámítani.

** Utcai homlokzatszélesség: az utcai telekhatárral 60 °-nál kisebb szöget bezáró függőleges, vagy a függőlegestől legfeljebb 30 °-kal eltérő a terepcsatlakozás és a tető metszésvonala közötti homlokzat vízszintes vetülete, amelybe az utcához legközelebb álló homlokzatszélesség mértékén túli udvari keresztzárnyat nem kell beleszámítani.

- /4/ Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.
- /5/ Az építési telken lévő egyéb funkciójú épületek és a /4/ bekezdésbeli épületek közvetlenül egymáshoz csatlakoztathatók, vagy közöttük legalább 3,0 m távolságot kell tartani – kivéve a védőtávolsággal telepíthető épületeket.
- /6/ Ahol az SZ-J1 terv tervezett szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés a tervezett szabályozási vonalra, ahol az SZ-J1 terv meglévő, megmaradó szabályozási vonalat jelöl az utcai kerítés erre a vonalra építhető. Az utcai kerítés legfeljebb 1,80 m magas, legalább 50%-ban áttört lehet.

Környezetvédelem

8.§

- /1/ Vízvédelmi besorolás:
 a., felszín alatti vizek: „A” felszíni fokozottan érzékeny terület³
 b., felszíni vizek: általános védett terület⁴
- /2/ Levegőtisztaság védelmi kategóriák:
 - Fertő-Hanság Nemzeti Park területei ökológiailag sérülékeny területek⁵
- /3/ Zajvédelmi övezetek a hatályos⁶ rendelet szerint:
 a.) - 1. övezet:
 • Fertő-Hanság Nemzeti Park területei
 - 2. övezet
 • a tervezett belterület kivéve a gazdasági területeket
- /4/ A közigazgatási terület felszíne szennyeződéserzékenységi szempontból érzékeny kategóriába esik.
- /5/ A település területe a nitrátszennyezés szempontjából érzékeny terület.⁷
- /6/ A közigazgatási területen lévő zöldfelületek kialakításával és gondozásával biztosítani kell azt, hogy a közterületek levegőjében az emberi szervezet allergiás reakcióit kiváltó növényfajtáktól származó virágpormennyisége az alábbi értéket ne haladja meg:
 - fák, bokrok 100 pollen/m³
 - fűfélék 30 pollen/m³

³ 33/2000.(III.17.) Korm.r.

⁴ 9/2002.(III.22.) KöM-KöViM r.

⁵ 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM r.

⁶ 8/2002.(III.22.) KöM-EüM együttes rendelete

⁷ 49/2001.(IV.3.) Korm. r.

- /7/ A beépített, illetve beépítésre szánt területen, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- /8/ A közigazgatási területen hulladéklerakó hely – hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- /9/ A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.

Táj- és természetvédelem

9.§

- /1/ Országos természetvédelmi oltalom alatt állnak külön jogszabályban⁸ meghatározottan a Fertő-Hanság Nemzeti Parkhoz tartozó területek. (1. sz. függelék.)
- /2/ A védett területeken a Nemzeti Park utasításaiban foglaltakat kell betartani.
- /3/ A gyepterületek művelési ága nem változtatható meg.

Értékvédelem

10.§

/1/ Helyi védelem

- a., Károlyháza közigazgatási területén a helyi védelemről szóló külön rendelet megállapításáig átmeneti védettség alatt áll:
- az intézői kúria épülete
 - az intézői kúria parkja
 - I. világháborús sírhely (Demko-major)
- b., A külön⁹ jogszabályban meghatározottakon túl építési engedély köteles a helyi védett épületek külső megjelenését megváltoztató mindennemű építési, felújítási munka.
- c., Helyi védett épületre bontási engedély csak indokolt esetben (életveszély elhárítása) a helyi védelem feloldása után adható ki.

⁸ 1/1999.(I.18.) KöM rendelet

⁹ 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet

- d., A védett növényzet (kert) folyamatos fenntartása csak kertrekonstrukciós terv alapján történhet.
- e., A védett növényzetet csak szakértő által megállapított életvédelmi és balesetmegelőzési okból lehet kivágni.

/2/ Régészeti értékek védelme:

- a., Károlyháza közigazgatási területén az alábbi régészeti lelőhelyek találhatóak
 - Földláb-dűlő /0145/2 hrsz/
 - Rábl-majortól É-ra eső terület /0203 hrsz/
- b., Károlyháza közigazgatási területén régészeti érdekű területek találhatóak
 - Táborhely-rét /0207/60 hrsz/
 - tehenészeti teleptől délnyugatra eső terület /0151 hrsz/
- c., A régészeti lelőhelyeken földmunkával járó tevékenység megkezdése előtt megelőző régészeti feltárás elvégzése szükséges.
- d., A régészeti érdekű területek földmunkával járó tevékenységnél a terepfelszínt 30 cm-nél mélyebben megmozgató földmunka végzés esetén régészeti megfigyelést kell biztosítani.

Zöldfelületek

11.§

- /1/ A közterületi zöldfelületeket az SZ-J1 terven megjelölt funkciójuknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
A zöldfelületeken díszfákat és díszcserjéket kell ültetni, a burkolatlan felületeket füvesíteni kell. A zöldfelületek öntözhetőségét biztosítani kell.
- /2/ A nem közterületi zöldfelületek közül az intézmények kertjeit az intézmény jellegének megfelelően kell kialakítani.
- /3/ A gazdasági területek telkeinek le nem burkolt és be nem épített felszínét gondozott zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- /4/ Az új lakóutcákon utcai fasorokat kell létrehozni, a meglévő, hiányos utcafásításokat pótolni kell.

Védőtávolságok, védőterületek

12.§

- /1/ A település meglévő és tervezett lakóterületei, településközponti területei, zöldterületei és különleges területei (kivéve a szélerőműveket) körüli
- 500 m-es területsávon belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló új építményt építeni, vagy ilyen meglévő építményen kapacitásnövelő építési beavatkozást végezni csak az építtető által beszerzett, az illetékes szakhatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott védőtávolság betartásával lehet.
 - 250 m-es területsávon belül szélerőmű nem építhető.
- /2/ Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszáltól mérten
- | | |
|----------------------|----------------|
| - 20 kV-os vezeték: | 5,0 - 5,0 m |
| - 120 kV-os vezeték: | 13,0 - 13,0 m |
| - 220 kV-os vezeték | 18,0 - 18,0 m |
| - 400 kV-os vezeték | 28,0 - 28,0 m. |
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹⁰ jogszabályok tartalmazzák.
- /3/ Gázvezeték védőtávolsága a csőtengelytől mérten:
- | | |
|----------------------------|---------------|
| - nagynyomású gázvezeték: | 46,0 - 46,0 m |
| - közepnyomású gázvezeték: | 5,0 - 5,0 m |
- A biztonsági övezetre vonatkozó előírásokat a hatályos¹¹ jogszabályok tartalmazzák
- /4/ A temető védőterülete a telekhatártól számított 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró építmény nem építhető.
- /5/ A vízfolyások, csatornák parti sávja a partvonaluk mentén húzódó 3,0-3,0 m széles területsáv.
A parti sávra vonatkozó előírásokat a hatályos¹² jogszabályok tartalmazzák.
- /6/ Az egészségügyi intézmény védőterülete a telekhatártól mért 50,0 m széles területsáv. A védőterületen belül állattartó épület nem építhető.
- /7/ Vasúti zajjal határértéken felül terhelt a vasútvonal tengelyétől számított 114,0 m széles területsáv.
E területsávra vonatkozó előírásokat külön jogszabály¹³ tartalmazza.

¹⁰ 11/1984.(VIII.22.) IpM r.

¹¹ 6/1982.(V.6.)IpM rendelet

¹² 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet

¹³ 8/2002.(III.22.) KöM-EüM

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint 13.§

/1/ A település igazgatási területe a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

a., Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület	
• falusias	Lf
Vegyes terület	
• településközpont	Vt
Gazdasági terület	
• kereskedelmi, szolgáltató	Gksz
• ipari	Gip
• zavaró hatású ipari	Gipz
Különleges terület	
• temető	Kt
• sportterület	Ksp
• szélrómú területe	Ksze
• hulladékudvar	Kh

b., Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési és közműterület	
• vasút terület	KÖk
• közút terület	KÖu
• közműterület	Köm
Zöldterület	Z
Erdőterület	E
Mezőgazdasági terület	M
Vízgyűjtőterület	V

Az övezeti jel értelmezése

14.§

területfelhasználási elem	beépítési mód (oldalhatáron álló, szabadonálló)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb kötelező zöldfelület (%)
		kialakítható legkisebb építési telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb építési telekmélység (m)	kialakítható legkisebb építési telekterület (m ²)
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)			

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület

15.§

/1/ A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület (Lf)

/2/ Telekméretek

- A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

/3/ Beépítés

- a., Kialakult, oldalhatáron álló építésű telektömbökben minden esetben, az újonnan kialakított, oldalhatáron álló beépítésű telektömbökben a 18,0 m-nél keskenyebb telkeken az épületeket az oldalhatárra, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell elhelyezni.
- b., Az építési hely előkert határvonala egyben építési vonal is.
- c., Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron, ÉK-DNy-i telekfekvésnél az észak-nyugati oldalhatáron, ÉNy-DK-i telekfekvésnél az észak-keleti oldalhatáron áll. A már többnyire beépült tömbben az építési hely a tömbre jellemző beépítési oldalon áll.

/4/ Az építési hely határai.

	kialakult telekosztású, nagyrészt beépített tömbben		beépítetlen, új telekosztású tömbben	
	szabadonálló	oldalhatáron álló	szabadonálló	oldalhatáron álló
előkert	kialakult		5,0 m	
oldalkert	3,0 m	6,0	3,0 m	6,0 m
hátsókert	6,0 m (4,0 m*)		6,0 m (4,0 m*)	

*amennyiben a telekmélység 20,0 m-nél kisebb

/5/ Saroktelken az épületeket egy épülettömbben, közvetlenül egymáshoz csatlakoztatva kell megépíteni.

/6/ A lakóterület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékekkel,
- közműves ivóvíz vezetékekkel,
- közüzemi szennyvízvezetékekkel.

/7/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a., zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 50 dB/A
éjjel 40 dB/A
- b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

A falusias lakóterület építési előírásai

16.§

/1/ A falusias lakóterületen telkenként elhelyezhetők:

- fő funkciót hordozó épületként
 - a., egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - b., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, kézműipari létesítmény,
 - c., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település lakótömbjeiben szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású, legfeljebb egy átlagos lakóteleknyi területet igénylő kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági vagy ipari) építmény.
- a fő funkciót kiegészítő épületként
 - d., gépjármű és egyéb tároló
 - e., állattartó épület
 - f., kisipari műhely

/2/ A telkeken a d., e., f. pontokban felsorolt épületek csak az a., b., c. pontban felsorolt épületek egyidejű építése esetén építhetők.

/3/ Az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalon, vagy ahhoz legközelebb csak az a., b., c. pontban felsorolt épületek építhetők.

Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert építési hely határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ /4/ bekezdéséből foglaltakat is figyelembe véve.

/4/ Övezeti előírások

Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	Lf	Lf	
			O	30/40
			4,5	18/-/900
		az illeszkedés szabályai szerint	oldalhatáron álló	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	30% 40%	30% 40%	
Épület	legnagyobb építménymagasság /m/	4,5 m	4,5 m	
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	az illeszkedés szabályai szerint	18,0 m - 900 m ²	
Egyéb		Az illeszkedési szabályok alkalmazásánál az 5.§ /2/ b., pontját és a 7.§ /3/ bekezdés előírásait figyelembe kell venni. Az illeszkedés szabályait ki kell terjeszteni az épületek tömegformálására és anyaghasználatára is.		

Vegyes terület
17.§

/1/ A vegyes terület besorolása sajátos használat szerint:

- településközpont vegyes terület (Vt)

/2/ A településközpont vegyes területén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények építhetők.

/3/ Övezeti előírások

		(Vt) SZ 50/30 kereskedelem 4,5 -/-/600 szolgáltatás vendéglátás
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló 8,0 m 4,0 m 4,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület /%/	50% 30%
Épület	legnagyobb építmény-magasság /m/	4,5 m
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	- - 600 m ²
Kizárólagos használat		kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények

/4/ A terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közműves villamos energia vezetékekkel,
- közműves ivóvíz vezetékekkel,
- közüzemi szennyvízvezeték.

/5/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- a., zajvédelem: üzemi zaj megengedett értéke: nappal 55 dB/A
éjjel 45 dB/A

- b., kötelező szennyvízcsatorna rákötés.

Gazdasági terület
18.§

/1/ A gazdasági terület besorolása a sajátos használat szerint:

- kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz
- ipari terület Gip
- zavaró hatású ipari terület Gipz

/2/ A gazdasági terület telkeit legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:

- közüzemi villamos energia vezetékkel,
 - közüzemi ivóvízvezetékkel,
 - közműves szennyvízvezetékkel,
- A telekről csapadékvíz közterületre nem vezethető.

/3/ A gazdasági területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:

- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület,
- kötelező hulladékszállítás.

Kereskedelmi, szolgáltató terület
19.§

- /1/ A területen jelentősen nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakások, igazgatási és iroda épület, egészségügyi, szociális, oktatási épület építhető.
- /2/ Övezeti előírások

		Gksz	SZ	40/50	Gksz	SZ	50/25
		K	K	SZT	6,0	30/60/1800	
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló			szabadonálló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	40%			50%		
	legkisebb zöldfelület /%/	50%			25%		
Épület	legnagyobb építmény-magasság /m/	kialakult			6,0 m		
Telekalakítás	szélesség /m/	SZ-J terv szerint új épület építésének feltétele az övezetbe tartozó telkek egy telekké történő összevonása			30,0 m		
	mélység /m/				60,0 m		
	telekméret /m ² /				1800 m ²		
Építési hely határai:	előkert /m/	8,0 m			10,0 m		
	oldalkert /m/	8,0 m			10,0 m		
	hátsókert /m/	8,0 m			10,0 m		
Egyéb		Az övezetre vonatkozó értékvédelmi követelményeket a külön rendelet ¹⁴ szerinti elvi építési engedélyezési eljárás keretében kell tisztázni. Az értékvédelmi szempontok között a területen található fák felméréséről, értékük megőrzésének módjáról különösen gondoskodni kell.					

¹⁴ 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 4.§ /4/ bekezdés

Egyéb ipari terület
20.§

- /1/ A területen (jele: **Gip**) kis és közepes méretű vállalkozások számára alakíthatók telkek, építhetők épületek.
- /2/ Az ipari területen raktározási, termelési építmények építhetők. Lakás nem építhető.
- /3/ Övezeti előírások:

		Gip		Gip	
		SZ	50/30	SZ	50/30
		9,0	50/100/5000	6,0	-/-/2500
Az építési hely	beépítési mód	szabadonálló		szabadonálló	
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:	50%		50%	
	kialakítandó legkisebb zöldfelület	30%		30%	
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság	9,0 m		6,0 m	
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/	50,0 m		-	
	mélység /m/	100,0 m		-	
	telekméret /m ² /	5000 m ²		2500 m ²	
Építési hely határai	előkert /m/	10,0 m		10,0 m	
	oldalkert /m/	10,0 m		10,0 m	
	hátsókert /m/	10,0 m		10,0 m	

- /4/ Az ipari terület Ny-i oldalhatárán legalább 10,0 m szélességű takaró-védőfásítást kell létrehozni. A védőfásítás háromszintű növényzetből álljon – alacsony cserje, magas cserje, lombos fa és fenyő vegyesen – tömör zárású legyen. A fásítás 40%-át őshonos fa és cserje fajok alkossák.
- Az iparterület telkeinek le nem burkolt és be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelület összes területét számítva legalább 150 m²-ként egy lombos fát kell elültetni.

Jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület

21.§

- /1/ A területbe (jele: **Gipz**) az állattartó telephely tartozik.
- /2/ A területen az állattartó tevékenységhez, valamint a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó géptároló, terménytároló, kezelő épületek, igazgatási és szociális épületek építhetők.
- /3/ A terület telkeinek eltérő területfelhasználású területtel érintkező telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, takaró-védőfásítást kell létrehozni.
- /4/ Övezeti előírások:

		Gipz	SZ	20/50
			6,0	100/100/10000
Az építési hely	beépítési mód		szabadonálló	
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:		20%	
	kialakítandó legkisebb zöldfelület:		50%	
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:		6,0 m	
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység/m/ telekméret /m ² /		100,0 m	100,0 m 10000 m ²
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsóker /m/		20,0 m	20,0 m 20,0 m
			igazgatási, szociális épület a telekhatároktól 5,0 m elhagyásával építhető	

- /5/ A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület telkeit el kell látni:
- közüzemi villamos energiavezetékekkel,
 - legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékekkel,
 - legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval,
 - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.
- /6/ A területre vonatkozó környezetvédelmi előírások:
- zajvédelmi besorolás: gazdasági terület,
 - kötelező hulladék elszállítás,
 - elhullott állatok kötelező elszállítása.

Különleges terület

22.§

/1/ A különleges terület besorolása a sajátos használat szerint

- temető (Kt)
- sportterület (Ksp)
- hulladékudvar (Kh)
- szélérőmű (Ksze)

/2/ A **temető** területén a sírkert és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

- | | |
|--|------------------------------|
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 3% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 80% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m |
| Építési hely határai: | minden telekhatártól 30,0 m. |

/3/ A **sportterületen** a községi sportpálya és a sporttal kapcsolatos kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

- | | |
|--|---------------------------|
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 5% |
| Kialakítandó zöldfelület minimuma: | 80% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m |
| Alakítható telek: | szabályozási terv szerint |
| Építési hely határai: | a telekhatároktól 5,0 m |
- A parkolási szükséglet közterületen biztosítható.

/4/ A (Kh) jellel ellátott területen **hulladékudvar** alakítható ki.

A hulladékudvar számára kijelölt területen a községi szelektív hulladékgyűjtés építményei és szociális-iroda épületek építhetők.

- | | |
|--|--------------|
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 10% |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelület: | 40% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5 m |
| Építési hely határai: a telekhatártól mért | 10,0 m |
- A telek határai mentén 5,0 m széles takaró-védő fásítást kell az épületek használatba vételének időpontjáig kialakítani.

/5/ A (Ksze) jellel jelölt területen, amennyiben egyéb jogszabályoknak megfelelnek, széltornyok állíthatók fel.

- | | |
|--|---------------------|
| Alakítható legnagyobb telekterület: | 2500 m ² |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 130 m |

/6/ A különleges terület telkeit a (Ksze) jelű szélérőmű és a (Kh) jelű hulladékudvar területét kivéve el kell látni:

- közműves villamosenergia vezetékkel,
- közműves ivóvízvezetékkel,
- közműves szennyvízvezetékkel
- a telkekről csapadékvíz a közterületre nem vezethető.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési és közműterület

23.§

/1/ Közlekedési és közműterületek besorolása sajátos használat szerint

- közútterület (KÖu)
- vasúti terület (KÖk)
- közműterület (Köm)

/2/ A közúti területek szabályozási szélességeit az SZ-J1 és SZ-J2 tervek tartalmazzák.

- a tervezett, illetve módosított szabályozási szélességet számadat jelöli
- a meglévő, megmaradó szabályozási szélesség jele: „M”

/3/ A szabályozási tervlapokon (KÖu) jellel ellátott közlekedési területek közlekedéshálózatban betöltött szerepük szerinti besorolása:

a., Országos közúthálózatba tartozó utak

- gyorsforgalmi út (KÖu) Ap
- országos mellékút (KÖu) M

b., Helyi utak

- települési mellékút (településközi út) (KÖu) TE
- kerékpárút (Köu) Kp
- mezőgazdasági út (KÖu) MG
- gyűjtőút (KÖu) GY
- kiszolgálóút (KÖu)
- gyalogút (KÖu) GYA
- gyalogos és kerékpáros út (KÖu) KP+GYA
- autóbusz forduló (KÖu) AB

/4/ A közutak területén a 2. sz. függelékben /mintakeresztmetszelvények/ ábrázoltaknak megfelelő, vagy azzal legalább egyenértékűnek tekinthető útépitési elemeket kell kialakítani.

/5/ Károlyháza közigazgatási területén a nem az országos közúthálózatba tartozó utak az alábbi tervezési osztályba tartoznak.

a., Külterületi utak

- Károlyháza - Lébény települési mellékút: K.VIII.A.60
- Károlyháza – Mosonmagyaróvár települési mellékút: K.VIII.A.60

b., Belterületi utak

ba., Gyűjtőutak

- B. V. C. A. 50

bb., Kiszolgáló utak, tervezett kiszolgáló utak

- B. VI. d. A. 40

bc., Gyalogutak

- B. X.

/6/ A vasúti területen a vasúti közlekedés üzemi és fenntartó építmények, utaskiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató építmények, raktárépítmények építhetők.

Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 6,0 m.

A **Kök** ^{RAKODÓ} megjelölésű övezet raktározási és rakodási célokra használható fel.

/7/ Közműterületek a **Köm** jellel jelzett területek. A telek területet igénylő közművek számára az SZ-J1 tervben jelölt közműterületeket csak a terven megjelölt célra lehet felhasználni.

Zöldterület

24.§

/1/ A zöldterületek besorolása sajátos használat szerint

a., közpark

Zkp

/2/ A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért a zöldterületeket funkciójuknak megfelelően magas díszértékű növényzettel kell beültetni.

/3/ A zöldterületek telkén épület nem építhető, azon kerti melléképítmények, szobrok, köztéri tárgyak helyezhetők el.

Erdőterület**25.§**

- /1/ Az erdőterület besorolása sajátos használat szerint
- a., Védelmi erdő (Ev)
 - b., Gazdasági erdő (Eg)
- /2/ Erdőterület a földhivatali ingatlan-nyilvántartási térképen erdőként nyilvántartott, valamint az SZ-J terveken akként jelölt terület.
- /3/ Védelmi erdő (Ev)
A védelmi erdőben épület nem építhető.
- /4/ Gazdasági erdő (Eg)
Az erdőműveléshez szükséges építmények 0,5%-os beépítettséggel, 4,5 m-es megengedett legnagyobb építménymagassággal építhetők.

Vízgazdálkodási terület**26.§**

- /1/ Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven (V) jellel jelölt terület.
- /2/ A V₁ övezetben kerti melléképítmények, esőbeálló, tűzrakóhely építhetők.

Mezőgazdasági terület

27.§

/1/ A mezőgazdasági terület övezetei

- általános mezőgazdasági övezet (M) Á
- korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet (M) KF

/2/ Általános mezőgazdasági övezet (M) Á

Az övezet elsősorban növénytermesztésre szolgál. Az övezetben a 15 ha-t elérő, vagy azt meghaladó nagyságú, legalább 200 m oldalhosszúságú földrészleten, annak max. 1,0%-os beépítésével a termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek – géptároló szín, a saját területen megtermelt termény és takarmány tárolására szolgáló épület, állattartó épület – max. 6,0 m-es homlokzatmagassággal építhetők.

/3/ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági övezet (M) KF

Az övezetben állattartó karám, szénatároló építmény építhető.

/4/ A mezőgazdasági területen lakóház nem építhető.

Közműellátás

28.§

/1/ 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 vagy fedett csapadékvíz elvezető árok.

/2/ a., A tervezési területen megvalósuló építmények oltóvíz ellátását biztosítani kell. Ennek érdekében a közműves ivóvíz hálózatot a 35/1996.(XII.29.) BM rendelettel hatályba léptetett Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46.§-49.§ szakaszaiban foglaltak figyelembe vételével kell kialakítani.

b., A vízvezeték-hálózat körvezetékes módon kerüljön kiépítésre.

Általános szabályozási előírások

29.§

- /1/ A településszerkezeti terven jelölt területfelhasználásnak megfelelő szabályozási terv jóváhagyásáig az SZ-J1 terven (A) jellel jelölt területen
- telket alakítani – kivéve a közterületet is érintő telekhatárrendezést nem lehet.
 - építési tevékenységet a külön¹⁵ jogszabály előírásai szerint lehet végezni.

Hatályba léptető és záró rendelkezések

30.§

- /1/ Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a rendelet hatályát veszti. A még el nem bírált ügyek tekintetében ezen rendeletet kell alkalmazni.
- /2/ A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Károlyháza, 2004. május 20.



A rendelet kihirdetése 2004. május 21. megtörtént.



¹⁵ 1997. évi LXXVIII. tv. 22. § /2/ bekezdés

1. sz. függelék

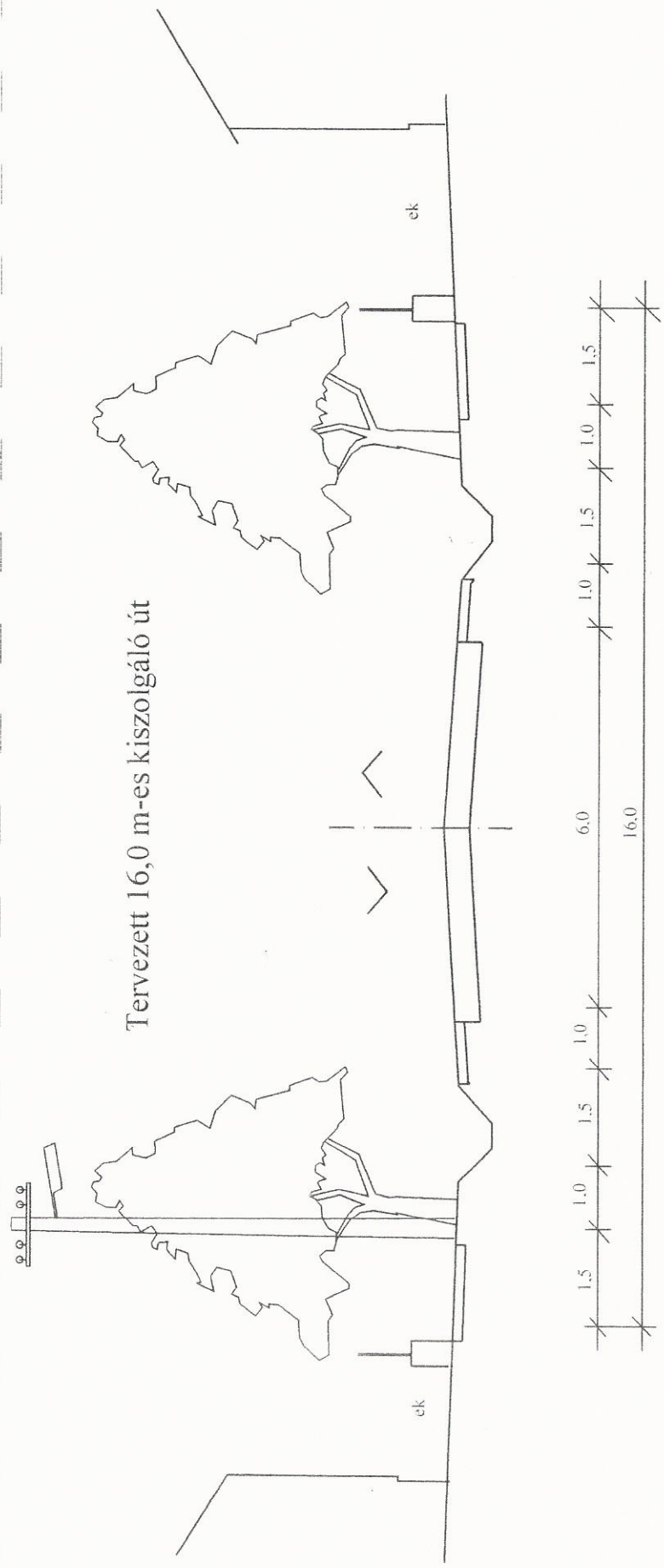
A Fertő-Hanság NP Károlyháza területét érintő ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számai:

Fokozottan védett területek

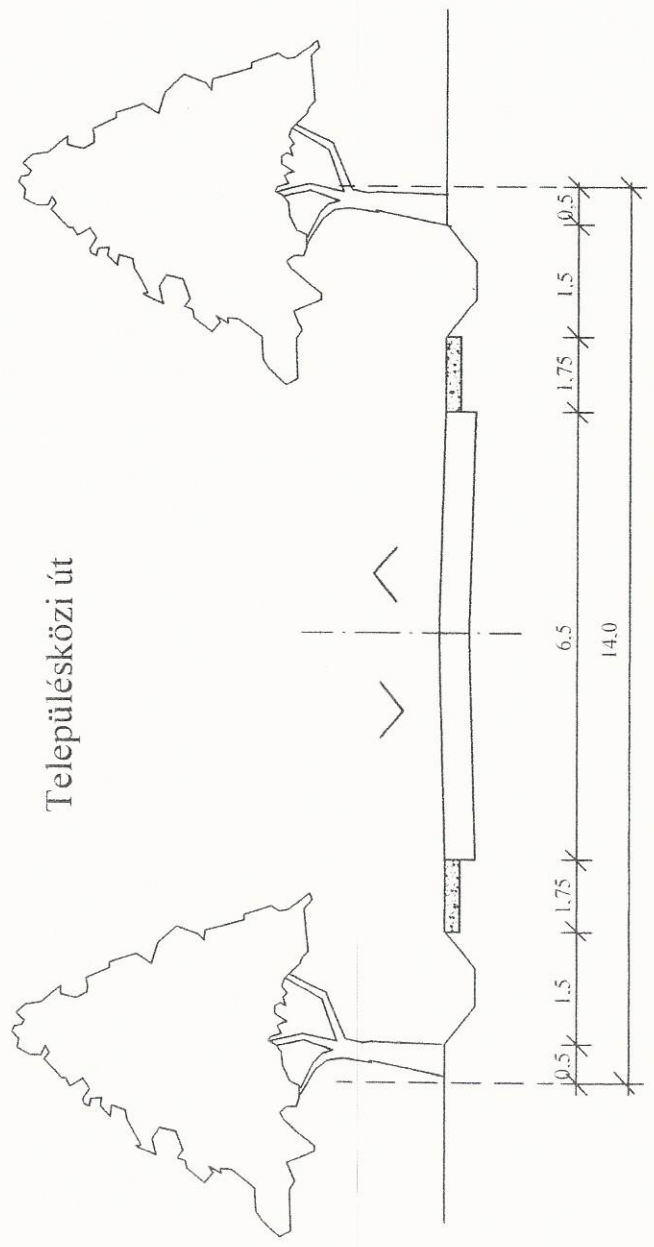
0101/4; 0103/4; 0103/6; 0104/4; 0105-0107

2.sz. függelék
út mintakeresztmetszelvények
M 1:100

Tervezett 16,0 m-es kiszolgáló út



Településközi út



Vasútsor 8,0 m széles szakasza

