

**Károlyháza
Szabályozási tervmódosítás
Egyszerűsített eljárás
2020. december
Szakmai véleményezési tervdokumentáció
TH-20-02-18**

Felelős tervező: Németh Géza
TT/1É 08/0065/08



Tervező munkatárs: Leitner Attila



Szabó Roland
Településmérnök



Közlekedéstervező: Bogár Zsolt
K-1d-1/08-0102



Közműtervező: Horváth Ervin
TE-T 18-0033
TV-T 18-0033



Tájrendezési tervező: Szűcs Gábor
TK/1 05-0480



Tartalomjegyzék

1	TERVEZÉSI FELADAT	3
1.1	ELŐZMÉNYEK	3
1.2	A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA	3
1.2.1	<i>A településrendezési tervmódosítás által érintett területek</i>	3
1.2.2	<i>A településrendezési terv módosításának célja</i>	5
2	TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	7
3	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	7
3.1.1	<i>A tervezési területet érintő magasabb rendű területfejlesztési dokumentumok és azok hatásának értékelése</i>	7
4	A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉSSZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	16
4.1	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	16
4.1.1	<i>Rendelet tervezet</i>	16
4.2	LEÍRÁS	21
4.2.1	<i>A szabályozás alapelvei</i>	21
4.2.2	<i>A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása</i>	22
4.2.3	<i>A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai</i>	22
4.3	KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK	22
4.3.1	<i>Tájrendezési javaslat</i>	22
4.3.2	<i>Környezetalakítási javaslat</i>	22
4.3.3	<i>Közlekedésfejlesztési javaslat</i>	23
4.3.4	<i>Közműfejlesztési javaslat</i>	23
4.3.5	<i>Elektronikus hírközlés (távközlés, műsorszórás)</i>	23
4.3.6	<i>Örökségvédelmi hatástanulmány</i>	23
5.	TERVJEGYZÉK	24
6.	MELLÉKLETEK	24
	<i>Képviselő testületi határozat kivonat</i>	24
	<i>Főépítész feljegyzés</i>	24

1 TERVEZÉSI FELADAT

1.1 ELŐZMÉNYEK

Károlyháza Község Önkormányzatának Képviselőtestülete 2003-2004 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó, addig hiányzó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A rendezési terv előzményeként elkészült a község településfejlesztési koncepciója, melyet a képviselőtestület a **107/2003. (X.20.)** számú képviselő testületi határozattal elfogadott.

Károlyháza község önkormányzatának képviselőtestülete 2004-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a **66/2004. (V. 20.)** számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet a **7/2004. (V. 12.)** számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

Az azóta eltelt időben többször került sor a településrendezési terv módosítására.

2020. év elején több magánszemély kérte az önkormányzatot, hogy a rendezési terv módosításra kerüljön. A képviselő testület a módosítás mellett döntött, melynek keretében a magánterület fejlesztéseket támogatni kívánja.

A korábban elfogadott fejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek, a jelenleg tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat tehát a településszerkezeti- és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a hozzá tartozó szakági munkarészekkel együtt.

A területre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. Évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2020.
- Károlyháza Rendezési Terve 2004. és módosításai

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § szerinti egyszerűsített eljárás, véleményezési szakaszhoz elkészített anyaga.

1.2 A TERVEZÉSI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

1.2.1 A településrendezési tervmódosítás által érintett területek

Jelen tervdokumentáció Károlyháza következő részeire vonatkozik:

I. sz. tervezési terület:

- A teljes belterületen belül a már kialakult saroktelkek megoszthatóságának és beépíthetőségének felülvizsgálata szükséges, a jelentkező lakósági igények kielégítésére. A hatályos szabályozás és HÉSZ nem teszi lehetővé a saroktelkek megoszthatóságát a nagy min. telekterületek miatt (900, 1100, 1400, 1600 m² -ek). A meglévő saroktelkek jelentős telekpotenciállal rendelkeznek, melyek kihasználása a belterületen belül a falusias lakóövezetben lehetséges és szükséges.

II. sz. tervezési terület:

- A község teljes területén a kialakítható legkisebb telekméret 500 m²- re változik, ami szintén a meglévő telkek megoszthatóságának lehetőségét javítja. A belterületen több széles (20 m) telek található, melyek megoszthatóvá válnak. A belterületi telekgazdálkodás optimalizálása mindenképpen támogatandó.

III. sz. tervezési terület:

- A belterületi 73 hrsz.-ú terület megosztásának biztosítása, az övezeti paraméterek változtatásával. A jelenlegi paraméterek nem teszik lehetővé a telekalakítást, így a paraméterek módosítása szükséges. A terület az önkormányzat tulajdonában van, a telkeket értékesíteni kívánja a község. A terület a hatályos településszerkezeti tervben és a szabályozási tervben is lakóterületként (mint kialakítandó) szerepel. A fejlesztési terület a település központjában található lakó telkenként történő értékesítése racionális döntés lehet. Az önkormányzat a rendezési terv módosításával kívánja előkészíteni a területet eladásra.

IV. sz. tervezési terület:

- A HÉSZ módosítása, az egy telekre építhető rendeltetési egységek számát illetően. A jelenlegi szabályozás szerint egy telekre egy önálló rendeltetési egység (lakó épület) építhető. A változtatás célja, hogy két önálló rendeltetési egység is elhelyezhető legyen a lakóövezetekben. A telken belüli két önálló lakóegység elhelyezésre több igény érkezett az önkormányzathoz. Az önálló elhelyezés feltétele a min. 700 m² telekterület.

V. sz. tervezési terület:

- A hatályos szabályozási terv a Gksz övezetekre 6,0 m építménymagasságot tartalmaz. Egy konkrét beruházás esetében a 6,0 m, nem megfelelő, így az építménymagasság egységesen a gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató) övezetekben 7,5 m-re kerülne emelésre. A hatályos 6,0 m-ben a raktározási funkciókat nem lehet gazdaságosan elhelyezni. A tervezett 7,5 m az általános magasságot biztosítja. A Gksz övezetek egy nagyobb tömbben kerültek kialakításra a terület keleti oldalán. A hatályos HÉSZ szerint technológiai célú építmények magassági korlátozás nélkül építhetőek.

1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

I. sz. tervezési terület:

A településen a saroktelkek megoszthatóságára több kérés érkezett, ami alapján a nagy területű saroktelkek a telekmélység figyelembe vételével megoszthatóvá válnának.

A község támogatja a saroktelkek megoszthatóságát, mellyel a helyi lakosok számára is lehetőség nyílik a községen belüli letelepedés segítésére, a községi fiatalok esetében az első lakás megszerzésére. A településen nincs sok lehetőség lakótelek kialakításra, mely a fiatal betelepülők igényét is kiszolgálhatja. A kialakuló telkeken a falusias övezetnek megfelelően szintén két önálló rendeltetési egység helyezhető el, akár különálló épülettömbben.

Feladat: a HÉSZ módosítása

II. sz. tervezési terület:

A településen a telkek megoszthatóságára több kérés érkezett, a nagy területű telkek a telekmélység figyelembe vételével megoszthatóvá vállalhatnának.

A kialakítható legkisebb telekméret 400 m²- re változik, ami a meglévő telkek megoszthatóságát biztosítja. A belterületen több nagy területű telek található, melyek geometriai méretei alapján – és megközelíthetőségük alapján - megoszthatóvá válnak. A belterületi telekgazdálkodás optimalizálása mindenképpen támogatandó.

Feladat: a HÉSZ, szabályozási terv módosítása

III. sz. tervezési terület:

Az önkormányzati tulajdonú terület felhasználása és lakó telekként történő értékesítése fontos a község számára. A településen ez az egy nagyobb önkormányzati terület található, mely a lakosság megtartó stratégia része.

A 73 hrsz.-ú terület megosztásával, az övezeti paraméterek változtatásával egy megfelelőbb méretű telektömb jöhet létre. A falusias lakóövezeten belül Lf övezeti paraméterekkel alakítható ki a telekstruktúra. A tervezett tömbben szintén min 400 m² - es lenne a min. telekméret.

Feladat: a HÉSZ, szabályozási terv módosítása

IV. sz. tervezési terület:

Lakóssági igény jelentkezett, az egy telken építhető rendeltetési egységek számára vonatkozóan. A településen többen szeretnének egy telken két önálló épületet elhelyezni.

A HÉSZ módosítása szükséges, az egy telekre építhető rendeltetési egységek számát illetően. A jelenleg egy telekre egy önálló rendeltetési egység (lakó épület) építhető. A

változtatás célja, hogy két önálló rendeltetési egység is elhelyezhető legyen a lakóövezetekben, ha telekterület min. 700 m² – t eléri.

Feladat: a HÉSZ módosítása

V. sz. tervezési terület:

A gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató) övezetekben - egy konkrét beruházással – kapcsolatban kérés érkezett a max. építménymagasság növelésére.

A hatályos szabályozási terv szerinti 6,0 m-ben a raktározási (kereskedelmi) funkciókat nem lehet gazdaságosan elhelyezni. A tervezett 7,5 m funkcionálisan jobban igazodik a mai logisztikai igényekhez. A településen a Gksz övezetekben egységesen a max. építménymagasság 7,5 m -ben kerül rögzítésre a technológiai célú építmények kivételével.

Feladat: a HÉSZ, szabályozási terv módosítása

2 TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Károlyháza község képviselőtestülete a **107/2003. (X.20.)** számú képviselő testületi határozattal fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson- Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások, illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez.

A **településfejlesztési koncepcióban** megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség.**

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Károlyháza község önkormányzatának képviselőtestülete 2004-ben hagyta jóvá a település településszerkezeti tervét. A településszerkezeti tervet a **66/2004 (V.20.)** számú önkormányzati határozattal hagyták jóvá.

A településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.

A Település biológiai aktivitásértékének változása

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és annak módosításáról szóló 2006. évi L. tv. előírja, hogy a rendezési terv módosításával egy adott település biológiai aktivitás értéke nem csökkenthet.

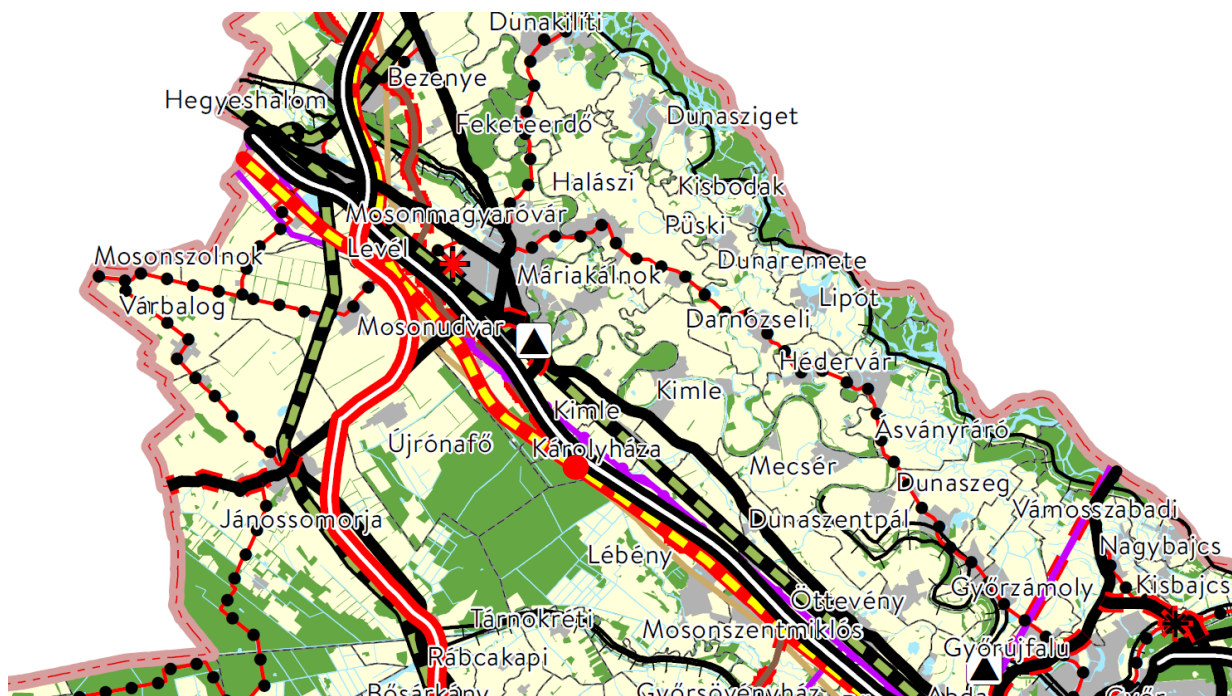
(Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

A településrendezési terv módosítása által új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitás érték számítás nem szükséges.

3.1.1 A tervezési területet érintő magasabb rendű területfejlesztési dokumentumok és azok hatásának értékelése

A jelenleg hatályos magasabb rendű területfejlesztési dokumentumok által meghatározott övezetek szempontjából a tervezési területek és környezetüknek érintettsége az alábbi:

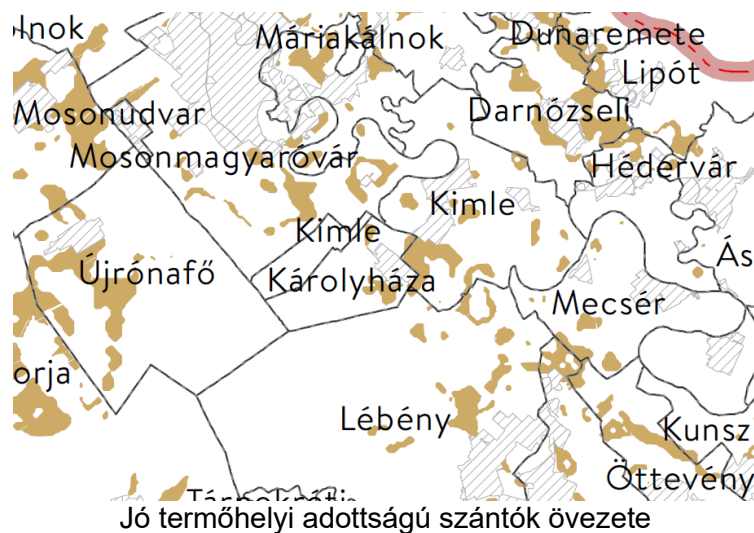
Országos területrendezési terv (OTrT)

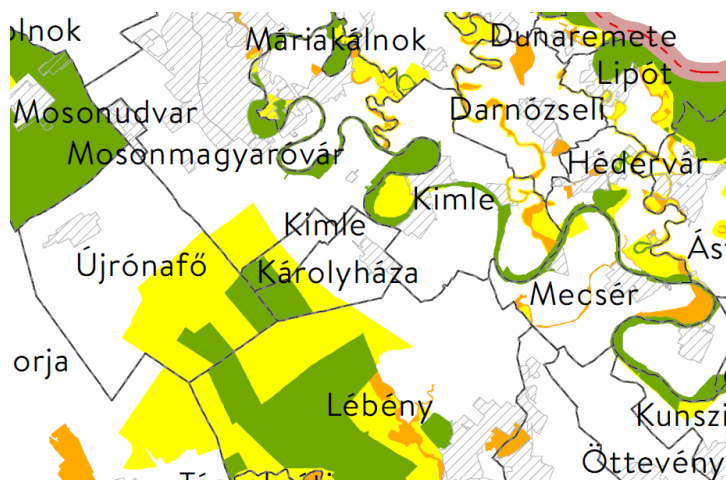


Kivonat az országos településrendezési tervből

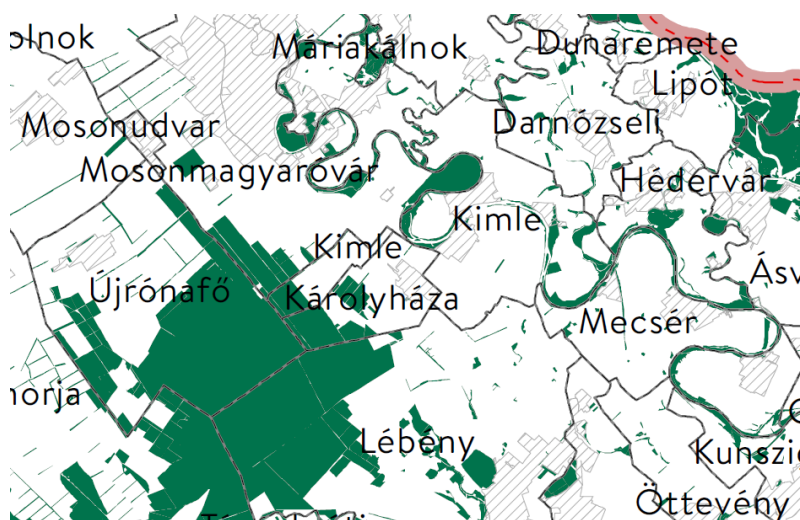
Az OTTrT által meghatározott övezetek közül a tervezési területeket, illetve a település területét az alábbiak érintik:

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Erdők övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség védelmi terület övezete

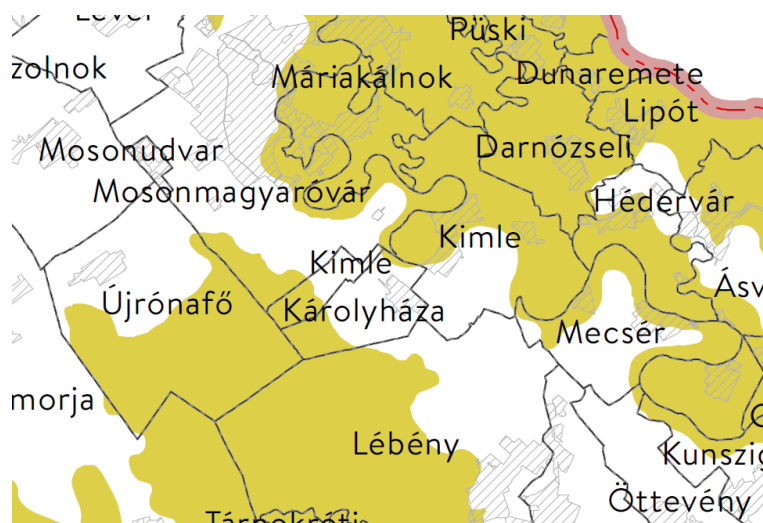


Károlyháza rendezési terv módosítás

Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete



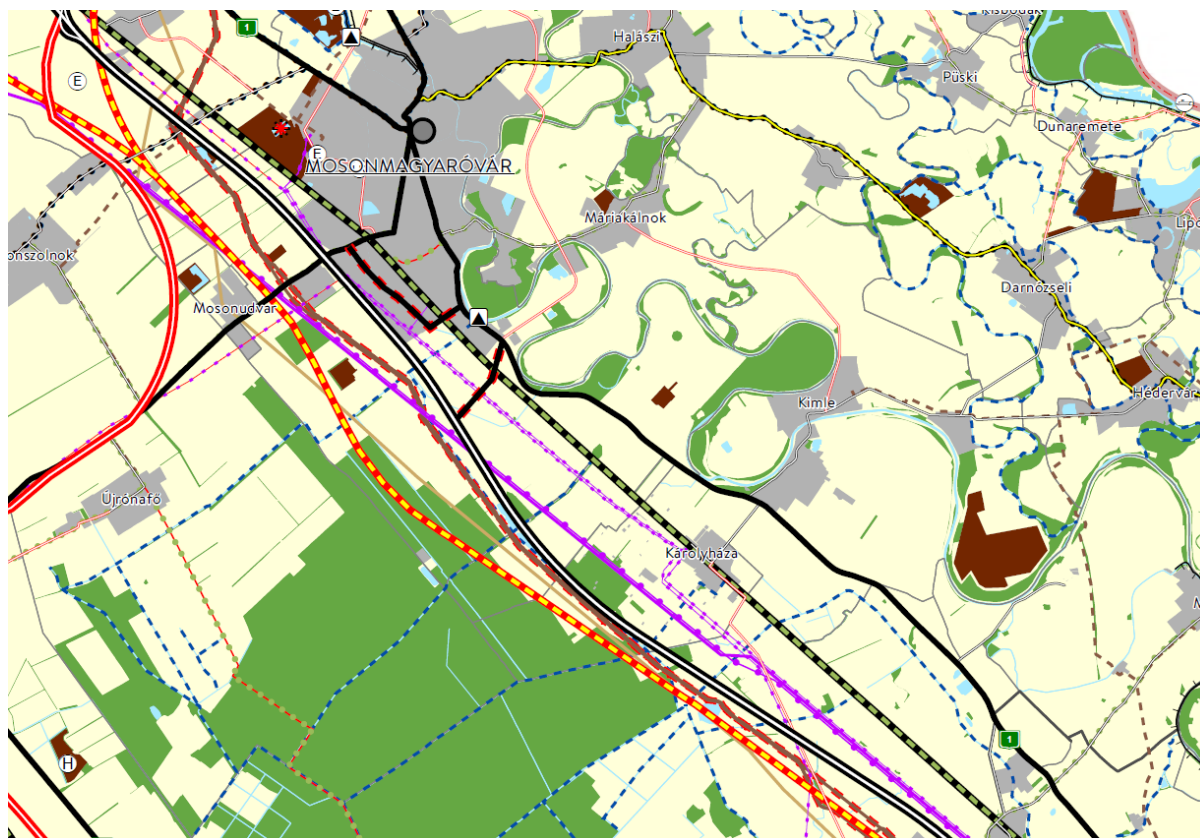
Erdők övezete



Tájképvédelmi terület övezete



Megyei területrendezési terv



Kivonat a Megyei Területrendezési tervből

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve (MTrT) 2020-ban került elfogadásra az OTrT-vel összhangban.

Az MTrT Sopron esetében mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térségbe sorolja a teljes külterületet, valamint települési térségbe sorolja a beépített/beépítésre szánt településrészeket, ami megfelel a 2019-es OTrT-nek.

Az MTrT előírásai szerint:

„A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

a) Erdőgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni.

b) Mezőgazdasági térség: az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyeperdő – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

c) Vízgazdálkodási térség: országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani

d) Települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási

egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető

e) Sajátos területfelhasználású térség: megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, rekreációs, megújuló energiahasznosítási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak. A sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TÉRSÉGI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A térségi övezetek a területfelhasználási kategóriáktól függetlenül lehatárolt területi egységek, amelyek a természeti, tájképi és világörökségi értékek védelmét, a természeti kockázatokból eredő károk megelőzését és a természet erőforrások megőrzését segítik elő. Az Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve 21 rendelettel és 3 határozattal elfogadásra kerülő övezetet foglal magába.

Győr-Moson-Sopron megye térségi övezeti tervlapjai

Megyei önkormányzati rendeletbe kerülő övezetek

1) Országos övezetek:

- a) ökológiai hálózat magterületének övezete,
- b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- f) erdők övezete,
- g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- h) tájképvédelmi terület övezete,
- i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- j) vízminőség-védelmi terület övezete,
- k) nagyvízi meder övezete,
- l) honvédelmi és katonai célú terület övezete.

2) Megyei övezetek:

- a) ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- b) rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) földtani veszélyforrás terület övezete.

3) Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

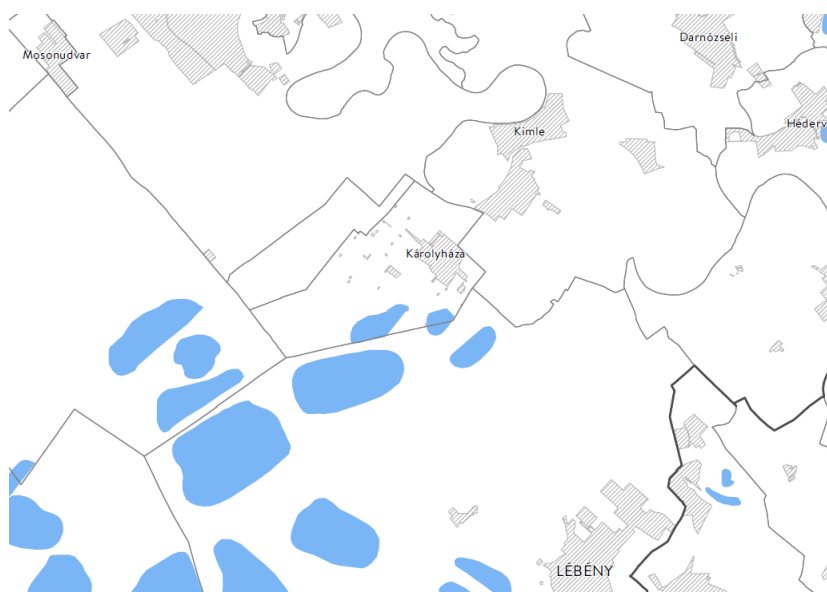
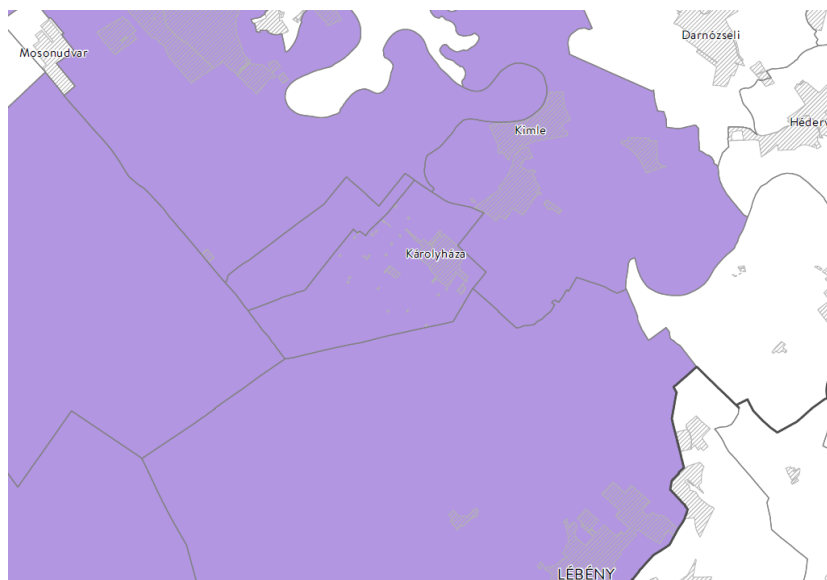
- a) győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete,
- b) natúrparkok övezete,
- c) Natura 2000 területek övezete,
- d) árvízi kockázatkezelési terület övezete,

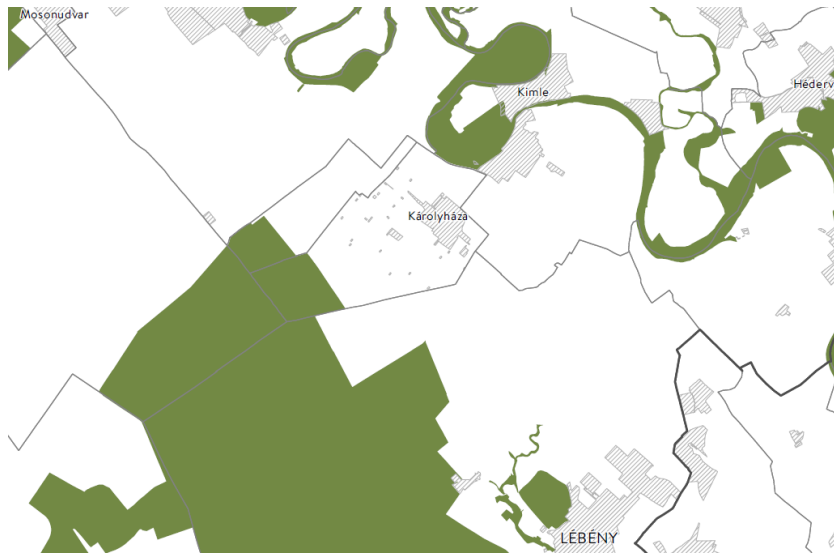
Károlyháza rendezési terv módosítás

- e) szélróziónak kitett terület övezete,
- f) nap- és szélrózímű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete.

Megyei önkormányzati határozattal elfogadásra kerülő egyedi megyei övezetek

- a) belső periféria övezet,
- b) megyei innovációs központok övezete,
- c) Sopron-Fertő-Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési terület övezete.

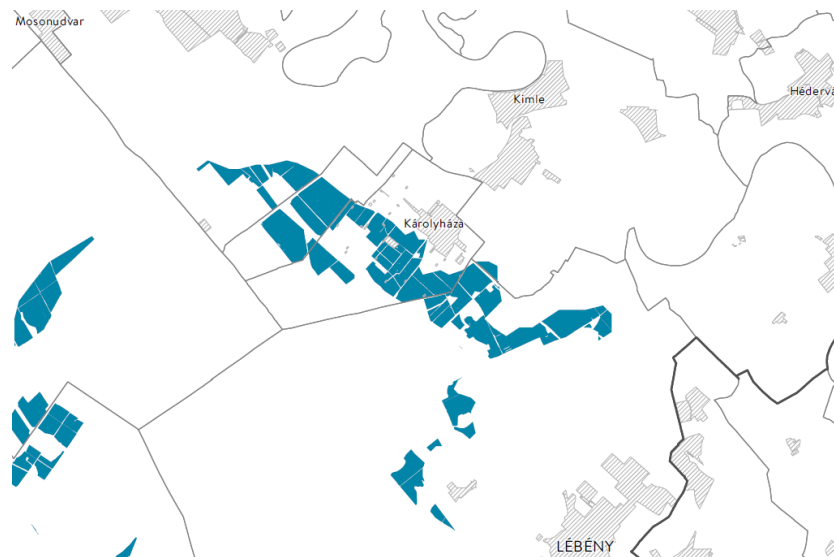
A felsorolt megyei övezetek közül Károlyházát érintő övezetek:**Rendszeresen belvívjárta terület övezete****Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések**



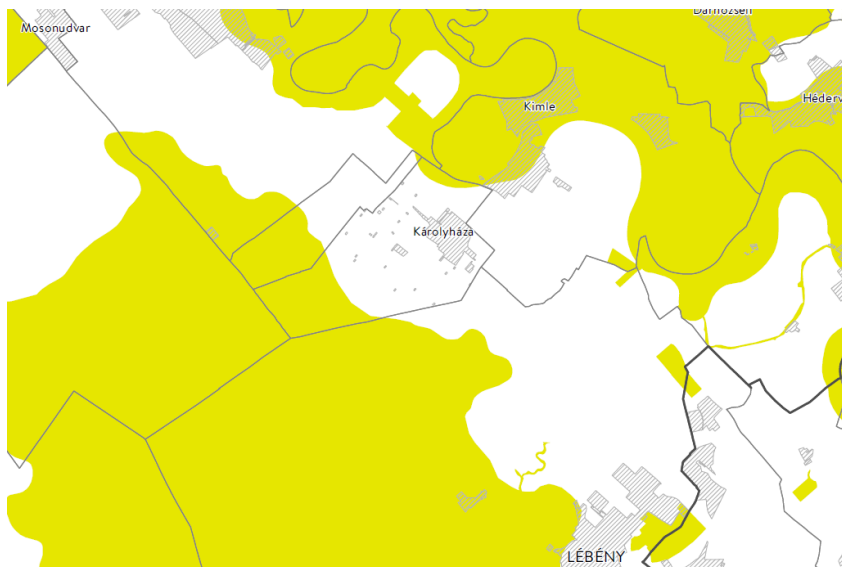
Natura 2000 területek övezete



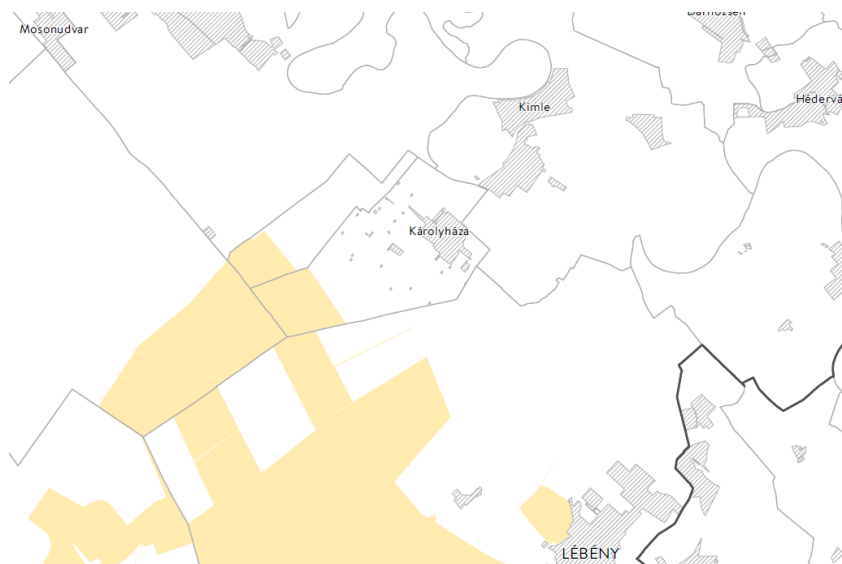
Árvízi kockázatkezelési terület övezete



Szélérózióknak kitett terület övezete



Nap-és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



Sopron-Fertő-Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési terület övezete

A tervezett módosítások az övezetek egy részének területét közvetlenül nem érintik, illetve a fejlesztési elképzelések az érintett övezetek területére meghatározott előírásokkal nem ellentétesek.

4 A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉSSZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

4.1 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4.1.1 Rendelet tervezet

Károlyháza Község Önkormányzatának Képviselőtestülete
.../...(...) sz. rendelet tervezete

a 7/2004.(V.20.) sz. rendelettel jóváhagyott Károlyháza Helyi Építési Szabályzata és a Szabályozási Terv módosításáról.

Károlyháza Község Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a módosításáról szóló 36/2002. (III. 7.) Korm. Rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV tv. 8. § (1) és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §.

A HÉSZ 16. § kiegészül az alábbiak szerint:

Változás előtt:

(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.

Károlyháza rendezési terv módosítás

(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

		Lf	Lf	O	30/40
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	az illeszkedés szabályai szerint	4,5	18/-/900	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.			

Változás után:

(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.
 - d., két önálló, egyenként legfeljebb egy lakásos lakóépület, ha a telekterület min. 700 m²,
- 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 előkerti 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 előkerti építési hely határvonalától mérten 13,0 m-en túl építhető az OTÉK 31.§ /4/ bekezdéséből foglaltakat is figyelembe véve.

(4) Övezeti előírások

		Lf	Lf O 30/40 4,5 18/-/900
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	oldalhatáron álló	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 /	400 m ²	18,0 m - 900 m ²
Egyéb			

(5) Falusias lakóterületen a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatóak meg, az egyéb övezeti paraméterek (építménymagasság, szintterület mutató, zöldfelület %, beépítési %, beépítési mód) figyelembevételével és ún. fekvőtelekként építhetők be, az építménymagassággal megegyező méretű oldal és hátsó kert figyelembe vételével. Az előkert mérete min. 3 m. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 12 méter. A saroktelkek megosztásával kialakuló telkek minimális területe 400 m²-nél kisebb nem lehet.

(6) A lakóövezeteken belül a kialakítható legkisebb telek területe 400 m²

2. §.

A HÉSZ 19. § kiegészül az alábbiak szerint:

Változás előtt:

(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 előírások¹

¹ Módosította a 9/2016. (X. 12.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2016. október 27.

Károlyháza rendezési terv módosítás

		Gksz	SZ	50/25	Gksz	SZ	60/20
		6,0		30/60/1800	4,5		-/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló			szabadonálló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%			60%		
	legkisebb zöldfelület /%/	30%			20%		
Épület	legnagyobb építmény-magasság /m/	6,0 m			kialakult		
Telekalakítás	szélesség /m/	30,0 m			-		
	mélység /m/	60,0 m			-		
	telekméret /m ² /	1800 m ²			800		
Építési hely határai:	előkert /m/	6,0 m			3,0 m		
	oldalkert /m/	6,0 m			-		
	hátsóker /m/	6,0 m			-		
Egyéb							

Változás után:

(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 előírások²

		Gksz	SZ	50/25	Gksz	SZ	60/20
		6,0		30/60/1800	4,5		-/-/800
Az építési hely	elhelyezkedése tömbönként	szabadonálló			szabadonálló		
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/	50%			60%		
	legkisebb zöldfelület /%/	30%			20%		
Épület	legnagyobb építmény-magasság /m/	7,50 m			kialakult		
Telekalakítás	szélesség /m/	30,0 m			-		
	mélység /m/	60,0 m			-		
	telekméret /m ² /	1800 m ²			800		
Építési hely határai:	előkert /m/	6,0 m			3,0 m		
	oldalkert /m/	6,0 m			-		
	hátsóker /m/	6,0 m			-		
Egyéb							

3. §.

Jelen rendelet az elfogadás másnapján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Károlyháza Község Képviselőtestületének **7/2004.(V.20.)** számú rendelete a település helyi építési szabályzatáról módosul.

² Módosította a **9/2016. (X. 12.)** önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2016. október 27.

.....
jegyző

.....
polgármester

A rendelet kihirdetésre került: Károlyháza, 2020

.....
jegyző

4.2 LEÍRÁS

4.2.1 A szabályozás alapelvei

A település saroktelkei nagy területűek (700-2100 m²), melyek fenntartása művelése már nem igény a lakosság körében. A saroktelkek két utca felől is megközelíthetőek, mely alapján kis ráfordítással beépíthetőek. A hatályos szabályozás szerint a min. telekterületek nagyok, a telkek nem megoszthatóak. Általánosságban jelentkezik az igény, hogy a saroktelkek min. területe kisebb legyen, illetve a kialakuló telekmélység függvényében a telkek beépíthetővé váljanak. A min. telekmélységet 16 m- ben határozzuk meg, az elő- és hátsó kert építménymagasság szerinti paraméterével (4,50 m). Az előkert mérete csökkenhet ezeken a területeken, de még használható méretű marad (min. 3 m). A szabályozás segíti a helyi telekhasználatot további külterületek felhasználása nélkül és jelentősebb közművesítés nélkül.

A településen az övezeti paraméterek részben változnak a gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató) övezetekenél (6,0 m -ről 7,5 m -re), illetve a HÉSZ sarokterületekre vonatkozó előírásai kiegészülnek. A magántulajdonosok kérelmei alapján a minimális telekméretekre vonatkozó értékek csökkentésre kerülnek min. 400 m²- re. A módosítások során a hatályos TKR változtatására nincs szükség.

I. sz. tervezési terület:

A saroktelkek megoszthatóságát meg kell teremteni, több igény is jelentkezett, hogy a telekrészeket be lehessen építeni. A min. telekmélység a HÉSZ-ben rögzítésre kerül, mely egy általános feltételként jelenik meg a saroktelkek megoszthatóságánál.

A telkek beépíthetőek lesznek a falusias lakóövezet paraméterei szerint. Az övezeti paraméterek a meglévő jellemzőkkel kerülnek kiegészítésre a HÉSZ -ben a saroktelkek megoszthatóságának biztosítására.

II. sz. tervezési terület:

A kialakítható legkisebb telekméret 400 m²- re változik, ami alapján a telekszerkezet „aprózodhat”, a beépítés sűrűbbé válik. A közművek esetében a telek kihasználtság jobb lehet, Károlyháza esetében a kapacitások megfelelőek.

III. sz. tervezési terület:

A telek megosztásával, az övezeti paraméterek változtatásával egy megfelelőbb méretű telektömb jöhet létre. A falusias lakóövezeten belül Lf övezeti paraméterekkel alakítható ki a telekstruktúra. A tervezett tömbben szintén min 400 m² -es lenne a min. telekméret.

IV. sz. tervezési terület:

Az egy telekre építendő önálló rendeltetési egységek száma változik, melyet az önkormányzat támogat. A változtatás után két önálló rendeltetési egység is elhelyezhető legyen a lakóövezetekben, ha telekterület min. 700 m² – t eléri.

V. sz. tervezési terület:

A gazdasági övezetek egy részén a maximális építménymagasság növelésre kerül. A településen a Gksz övezetekben egységesen a max. építménymagasság 7,5 m -ben kerül rögzítésre a technológiai célú építmények kivételével.

4.2.2 A szabályozási terv módosítás várható hatásainak bemutatása

A beépítésre szánt területek nagysága a településen nem változik. A tervezett övezeti paraméter változásokkal a HÉSZ-ben, az önkormányzat a tulajdonosok kérelmét támogatja. A kialakult saroktelkek megosztásánál az érintett telkek területének, geometriai határainak változtatása szükséges. A minimális telekméretet kerülnék felülvizsgálatra, az elő-, hátsó- és oldalkerti méretekkel, melyek a saroktelkek megosztásával létrejövő telkek beépítésére vonatkozik. A még be nem épített területek lakóterületként történő felhasználása a meglévő falusias övezeti paraméterekkel tervezett. A szabályozási elv alapjaként az önkormányzat a min. 500 m²-es telekterületet kívánja rögzíteni a HÉSZ -ben. Az egy telken építhető rendeltetési egységek száma is változik (ha a telekterület min. 700 m²), ezáltal „sűrűbb” beépítés jöhet létre. A telek tulajdonosok által kért változtatás a családon belüli lakhatásokat segíti, önálló épületek kialakításának lehetőségével. A gazdasági övezetek egy részén (kereskedelmi-szolgáltató) az építménymagasság növelésével nagyobb épülettömegek jöhetnek létre. A település sajátossága a mezőgazdasági-gazdasági karakter (vasút melletti területfelhasználás), ami alapján nem jelent településképi problémát a magasabb épülettömegek kialakítása. A meglévő „üzemi” településjelleg erősödik, de közvetlen hatással nem jár a kialakult és a tervezet lakóterületek esetében.

4.2.3 A szabályozási terv módosítás önkormányzatot terhelő pénzügyi vonatkozásai

A szabályozási tervmódosítás előírásai a jelenleg hatályos szabályozási tervhez képest további önkormányzati pénzügyi kötelezettségvállalással nem járnak.

4.3 KÖTELEZŐ ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

4.3.1 Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.2 Környezetalakítási javaslat

4.3.2.1. Víz

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.2.2. Levegő

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.2.3. Föld- és talajvédelem

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.2.4. Klíma, éghajlati viszonyok

A tervezett módosítások a város klímájában érzékelhető változást nem okoz.

4.3.2.5. Élővilág

A tervezett módosítások az élővilágra nem hatnak kedvezőtlenül.

4.3.2.6. Épített környezet

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.2.7. Zaj és rezgésvédelem

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.2.8. Hulladékgazdálkodás

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.3. Közlekedésfejlesztési javaslat

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.4. Közműfejlesztési javaslat

A tervezett módosítások az épített környezetet nem befolyásolják kedvezőtlen módon.

4.3.5. Elektronikus hírközlés (távközlés, mősorszórás)

A tervezési területeket a távközléssel, illetve mősorszórással összefüggő infrastrukturális elemek nem érintik.

4.3.6. Örökségvédelmi hatástanulmány

A tervezett módosítással érintett területek nem érintenek épített örökségi értékeket, és régészeti lelőhelyet sem. A hatályos szabályozási tervhez készült hatástanulmány (2004.), mely a közigazgatási területen az rögzített régészeti érdekű területeket jelöli. A tervezési területek környezetében műemlék nem található.

Az építéssel összefüggő földmunkák során, az eddig feltárt és az ezután az építés során előkerülő, régészeti lelőhelyek feltárásáról és védelméről a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.

Irodalomjegyzék

Magyarország Vármegyéi és Városai, Győr Vármegye, szerk. Dr. Borovszky Samu én.
Budapest

Magyarország kistájainak katasztere I., MTA Földrajztudományi Kutató Intézete
Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve VÁTI Zrt.
OTr.T VÁTI Zrt.

5. TERVJEGYZÉK

SZ-J1	Szabályozási terv -Kivonat	M 1:2 000
SZ-J1/M	Szabályozási terv -Módosítás	M 1:2 000
	Közműtérkép / Ortofotó a területről	M 1:2 000

6. MELLÉKLETEK

Képviselő testületi határozat kivonat
Főépítési feljegyzés