



# Károlyháza

## Településfejlesztési Konceptió

### TH-21-02-21

Felelős tervező:

Németh Géza  
TT-1 08/0065/2006

Településtervező:

Gyárfás Henriett  
TT 08-0442

Munkatárs:

Leitner Attila  
É-3 08-0386

Szabó Roland  
tervező munkatárs

Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt  
K1d-1/08-0014

Közműtervező:

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

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor  
TK1 05-0480

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1</b>	<b>JÖVŐKÉP .....</b>	<b>4</b>
1.1.	KÁROLYHÁZA JÖVŐKÉPE A TÁRSADALMI, GAZDASÁGI, TÁJI, TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉRE VONATKOZÓAN.....	4
<b>2</b>	<b>CÉLOK.....</b>	<b>4</b>
2.1.	KÁROLYHÁZA ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSÉT SZOLGÁLÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA.....	4
2.2.	RÉSZCÉLOK ÉS A BEAVATKOZÁSOK TERÜLETEI.....	4
2.3.	A FEJLESZTÉSI CÉLOK ÉRTELMEZÉSE, KONKRETIZÁLÁSA AZ EGYES CÉLTERÜLETEKRE.....	8
<b>3</b>	<b>KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ .....</b>	<b>10</b>
3.1.	A STRATÉGIÁHOZ ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KÉSZÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES TÁRSADALMI, GAZDASÁGI ÉS KÖRNYEZETI ADATOK MEGHATÁROZÁSA.....	10
3.2.	A MEGHATÁROZOTT TERÜLETIGÉNYES ELEMEL ALAPJÁN, JAVASLAT A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA FŐ ELEMELNEK TÉRBELI RENDJÉRE ÉS A TERÜLET-FELHASZNÁLÁSRA IRÁNYULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZTATÁSOKRA.....	11
3.3.	AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ÉS A VÉDETTSÉG BEMUTATÁSA, JAVASLATOK AZ ÖRÖKSÉG VÉDELMEÉRE ÉS AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK ALAPÚ, FENNTARTHATÓ FEJLESZTÉSÉRE.....	11
<b>4</b>	<b>A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE .....</b>	<b>12</b>
4.2.	JAVASLAT A KONCEPCIÓ ÉS VÁLTOZÁSOK NYOMON KÖVETÉSÉRE, A FELÜLVIZSGÁLAT RENDJÉRE.....	13
<b>5</b>	<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>14</b>
5.1.	<i>Megalapozó Vizsgálat (külön dokumentálva véleményezési anyaghoz) .....</i>	<i>14</i>
5.2.	<i>Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó javaslata .....</i>	<i>14</i>

## BEVEZETÉS

A településfejlesztési koncepció középtávon (10-15 évre) meghatározza a település fejlesztésének főbb irányait, a gazdasági, társadalmi és környezeti célkitűzések rögzítése és összehangolása alapján.

Károlyháza jelenleg hatályban lévő településfejlesztési koncepciója 2003-ban készült, amelyet a képviselő-testület a 107/2003 (X.20.) számú határozatával hagyott jóvá.

Magyarország Kormánya 2012-ben rendeletet alkotott a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (314/2012. (XI. 8.) számú Kormány Rendelet). A rendelet szerint a településfejlesztési koncepció tartalmi követelményrendszere megváltozott, ez indokolta tette a 2003-as koncepció felülvizsgálatát és aktualizálását.

A felülvizsgálatot és aktualizálást azonban nemcsak a vonatkozó rendelet megjelenése tette szükségessé, hanem az is, hogy az eltelt idő alatt változások következtek be a település társadalmi, gazdasági és környezeti helyzetében, megváltoztak a településre ható külső tényezők, megváltozott a tágabb gazdasági környezet.

### A településre ható külső tényezők változása:

- megváltoztak a piaci, gazdasági körülmények, befektetési tendenciák
- megváltozott a gazdasági környezet
- megváltozott a jogszabályi környezet, amelyben a településeknek működniük kell
- előtérbe kerültek korábban kisebb jelentőségű szempontok, mint pl. az energiahatékonyság, a környezetvédelem, természetvédelem, a fenntarthatóság, az innováció kérdése,
- megújult a nemzeti szintű területfejlesztési koncepció, melynek hatására területi és ágazati szintű tervezési munkák, területi/térségi koncepciók és stratégiák készültek el.

### A település fejlődését befolyásoló belső tényezők változása:

- módosultak a település társadalmi (demográfiai), gazdasági folyamatai,
- jelentősen megváltoztak az önkormányzat feladat- és hatáskörei (intézményfenntartás, köznevelés, közművelődés stb.)
- rendelkezésre állnak az elmúlt időszak tapasztalatai, az eddigi fejlesztések eredményei.

A településfejlesztési koncepció a 314/2012 (XI. 8.) számú Kormány Rendelet 5. § -a szerint meghatározott **megalapozó vizsgálat** figyelembe vételével készül, melyet a településfejlesztési koncepció megalapozására 2021 folyamán készítettett el a település.

Jelen településfejlesztési koncepció a hatályos koncepció felülvizsgálata és aktualizálása. Ez azt jelenti, hogy jelen koncepció:

- változtatás nélkül vagy kis változtatással áttemeli a hatályos koncepció mindazon részeit, amelyek továbbra is érvényesnek tekinthetők,
- aktuális adatokkal felfrissíti a hatályos koncepció mindazon részeit, melyek elavult, régi adatokon alapulnak,
- új részekkel cseréli le a hatályos koncepció mindazon részeit, amelyek már nem tekinthetők érvényesnek,
- kiegészíti mindazon új fejezetekkel, amelyeket a 314/2012. (XI. 8.) számú Kormányrendelet ír elő tartalmi követelményként.

## 1 JÖVŐKÉP

### 1.1. Károlyháza jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

Károlyháza a jövőben egy térségi szinten növekedő, lakó-, és rekreációs környezetet, jó életminőséget és kis léptékben, de munkahelyet is kínáló falu, amelynek lélekszáma eléri a kívánatos az 1000 főt.

A település több szempontból is fiatalnak számít. Egyrészt azért, mert 2002-ben kapott önálló települési rangot, másrészt azért, mert a lakóterületek kialakítására csak az 1960-as éveket követően került sor. A mezőgazdasági múltú településen az épített értékeket tehát elsősorban nem a lakó, hanem a gazdasági épületek között lehetett keresni. A második világháborút követő gazdasági átalakulás következtében azonban az egykori majorokban megszűnt a gazdálkodás, az építmények döntő része lebontásra került. 2004-ben, az önállóvá vált településre készített első rendezési terv a fenti előzmények után kevés épített értéket tudott feltárni a településen. A felmérés óta eltelt 13 évben közterületi fejlesztések gazdagították a települést, emellett a közigazgatási terület délnyugati, Hanság kistájba tartozó területei természeti értéket jelentenek.

A település képe és infrastruktúrája egy nyugodt, rendezett és tiszta településé, ahol jó az életminőség, tiszta a levegő és alacsony a légszennyezés, nincs átmenő forgalom. A közösségi terek és zöldterületek mind funkciójukban, mind területükben gazdagok.

Ennek érdekében a település célja az **arányos és visszafogott, fenntartható fejlődés megvalósítása**: a népességszám kismértékű növekedése, a turisztikai szolgáltatások szélesítése, a közszolgáltatások fejlesztése, a vonzó településkép kialakítása

## 2 CÉLOK

### 2.1. Károlyháza átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Károlyháza meghatározó fejlesztési célja a település arányos és visszafogott, fenntartható fejlődése, vonzó településképpel, a táj és természetvédelem szem előtt tartásával.

A település csendes, élhető, nyugodt lakóhelye legyen az itt élőknek.

Távlati cél az itt élők életminőségének emelése, valamint a helyi közösségi tudat további erősítése és elmélyítése, a népességszám növekedése.

### 2.2. Részcélok és a beavatkozások területei

#### Társadalom

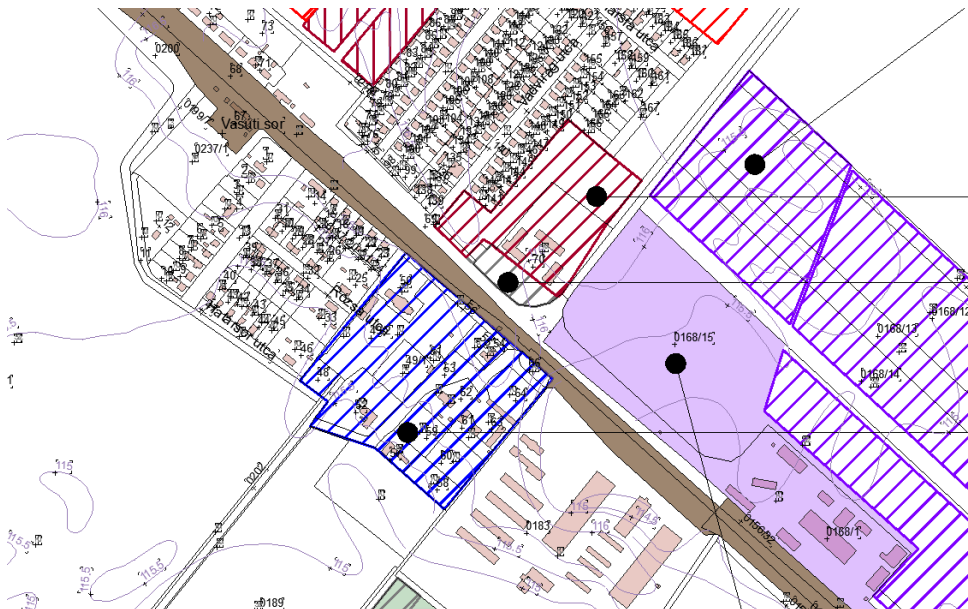
A települési szintű oktatás, a kultúra a sport és a szabadidő minőségi, értékteremtő hatásaira építve aktív és egészséges helyi közösség alakuljon ki. A településen belüli társadalmi különbségek a tolerálható mértéken belül maradjanak, a helyi társadalmi problémák kezelhető mértékűek legyenek.

Károlyháza továbbra is maradjon egy barátságos és biztonságos település!

#### Helyben elérhető szolgáltatások

A település arra törekszik, hogy minél több szolgáltatás helyben való elérhetőségét megteremtse lakosai számára.

Az önkormányzati ingatlanok állapota megfelelő, ezek szinten tartására, valamint fejlesztésére megfelelő anyagi forrásokat kell biztosítani. A Magyar faluprogram 2020. évi pályázatok lehetővé teszik az orvosi rendelő teljes bútorzatának cseréjét, illetve orvosi eszközök vásárlását a megfelelő orvosi alapellátás biztosításához, továbbá az önkormányzat termeinek felújítása, illetve az aljzat burkolat teljes cseréje a cél.



A település központi rész településközpont vegyes területbe kerül ezért.

### Gazdaság, mezőgazdaság

Folyamatosan, de megfelelő és nem túlzó mértékben növekedjen a Károlyháza működő gazdasági szereplők által megtermelt hozzáadott érték, ezzel párhuzamosan a helyi gazdaság erősödjön a gazdasági szereplők kapcsolatainak rendszere bővüljön. Cél, hogy az élehető települési környezet mellett a település gazdasága is erősödjön. A gazdasági fejlesztések azonban nem okozhatják a lakókörnyezet és természeti környezet, táji értékek romlását.





## Épített környezet

### *Hagyományos falusias karakter*

A település méretéből adódóan az egy karakterbe tartozó területek nem jelentős kiterjedésűek. Falusias karakterű az északi és déli oldal jellemzően 1960 és 1980 közötti beépítésű területe, valamint a sportpálya területe.



Míg az Úttörő utcában a vegetációs időszakban a közterületi fásítás elrejtje az épületeket, addig a Mező utcában, ahol a fásítás hiányzik, az épületek feltáruznak. Ehhez hozzájárul az a helyi sajátosság, hogy az előkert mérete jellemzően 5 méter alatti. A kisméretű előkertek pedig nem is alkalmasak arra, hogy abban nagyobb lombkoronájú növényt telepítsenek. A közterület jellemzően azonos, 16 méter szélességű. A burkolat mellett kétoldali zöldfelület található, melyet összefüggő árokrendszer nem tagol. A kis mélységű, földmedrű árkok, ahol vannak, ott kapubehajtótól kapubehajtóig terjednek. Járda a vasúttól északra kialakított utcákban található, az út egy oldalán. Az utcaképben meghatározó az elektromos vezetékek és azok tartóoszlopainak látványa.

### *Új beépítésű falusias karakter, meglévő és tervezett*

A Hársfa utcai meglévő beépítés, valamint ettől a területtől nyugatra és keletre eső, beépítésre tervezett terület tartozik ebbe a kategóriába. A telkek szélessége 18 méter körüli, mélysége 60 méter. A beépítési mód oldalhatáron áll, de itt már az épületek nem mindegyike áll ténylegesen az oldalhatáron. Az előkert 5 méter. A meglévő épületek földszint, vagy tetőtér beépítésűek, változó tömegűek és formájúak. A tetőzet is összetettebb, mint a korábbi beépítésű területeken. A tetőhajlásszög széles értékek között váltakozik. A beépítetlen telkek miatt a közterületi zöldfelület nem egységes és nem is egységesen gondozott.



### **A turisztikai - rekreációs vonzerők szolgáltatások és fejlesztése**

A településen kiemelt cél a vonzó településképfenntartása, fejlesztése, a táji és természeti környezet értékeinek megóvása.

A Rábl major fennmaradt épületeiben az állattartás megszűnt. A település lakott területeitől 500 méteres távolságon túl található területen befektetők idegenforgalmi, turisztikai fejlesztést kívánnak végrehajtani, melynek részeként szálláshelyszolgáltató, vendéglátó épületek és kis számban lakást tartalmazó lakóépület elhelyezése tervezett. A terület intenzív beépítése kerülendő.



### **Természeti környezet, közterületek**

A település őrizz meg és tartsa meg gyönyörű természeti környezetét, kiemelt figyelmet fordítson annak védelmére. A belterületi zöldfelületeket funkcionális és esztétikai értékét folyamatosan növelje. A környezeti káros hatásokat csökkentse, kiegyensúlyozott környezeti állapotokat tartson fenn.



### **Műszaki infrastruktúra, intézményhálózat**

A közösségi és egyéni közlekedés feltételeinek folyamatos javítása mellett jelentősen csökkenjen az ezek működtetéséhez felhasznált energia mennyisége, és azon belül növekedjen a megújuló energiaforrások aránya. A település biztosítsa a teljes körű közműellátást. A településen a lehetőségekhez mérten kiváló legyen közigazgatás működése, az oktatási-, egészségügyi- és szociális ellátás, valamint a sport- és szabadidős tevékenységek ellátása.

### **Energiahatékonyság, klímavédelem**

A település területfelhasználási politikáját az energiahatékonyság, és a biológiailag aktív területek takarékos felhasználásának figyelembevételével alakítsa. Az energiaellátás biztosítására, az épületállomány működtetésére egyre növekvő arányban használjon megújuló energiaforrásokat. Kiemelten vegye figyelembe az energiahatékonyság szempontjait az építés, a felújítás, valamint a településüzemeltetés területén. Az önkormányzati épületek felújítása, átalakítás, korszerűsítése során előtérbe kell helyezni az épületek energetikai megújítását. A helyi beruházásokkal mutasson példát az alkalmazott építőanyagok felhasználásánál a teljes életciklusra vetítve a lehető legkisebb energiafelhasználásra törekedjen.

## **2.3. A fejlesztési célok értelmezése, konkretizálása az egyes célterületekre**

### **Településfejlesztés, energiatakarékos területfelhasználás**

A fenntartható fejlődés szempontjából nyilvánvalóan kedvező, ha a település beépítése alacsonyán intenzív, megfelelő sűrűségű, minél kisebb területet foglal el, minél több a természeti környezet, minél kevesebb az épített terület. Ez esetben a település működése is nyilvánvalóan gazdaságosabb, a környező értékes mezőgazdasági területek hozzájárulnak a település gazdaságának kiegyensúlyozottságához, a megkímélt természeti terület lehetőséget biztosít a település lakói számára a rekreációhoz, a szabadidő hasznos eltöltéséhez. A termőfölddel való takarékos gazdálkodás Károlyháza térségében kiemelt fontosságú.

Az energiatakarékos területhasználat tekintetében nagy lépést tesz meg a település azzal, hogy visszalép a település északi részén tervezett lakóterületektől és tartalék lakóterületektől, valamint a település déli részén tervezett ipari terület is jelentősen csökkentésre kerül a tartalék ipari területekkel együtt.



## **Gazdaságfejlesztés, munkahelyteremtés**

A munkahelyteremtés feltételeinek elősegítése érdekében a Gazdasági programban megfogalmazottak alapján az Önkormányzat feladatai ellátásához és fejlesztési elképzelései megvalósításához törekszik a helyi vállalkozók bevonására. Ennek érdekében az Önkormányzat:

- Az önkormányzat egyik legfontosabb feladata a működőképesség biztosítása, a költségvetési egyensúly megtartása. Továbbra is a pozitív egyenlegű költségvetés tervezés az irányadó, azaz a kiadások nem haladhatják meg a bevételeket.
- Kiemelt figyelmet kell fordítani a település népességmegtartó erejének fenntartására és a vállalkozások letelepedésének elősegítésére, lehetőségekhez mérten építési telkek és ipari telkek kialakítása.
- Az önkormányzati ingatlanok állapota megfelelő, ezek szinten tartására, valamint fejlesztésére megfelelő anyagi forrásokat kell biztosítani. A Magyar faluprogram 2020. évi pályázatok lehetővé teszik az orvosi rendelő teljes bútorzatának cseréjét, illetve orvosi eszközök vásárlását a megfelelő orvosi alapellátás biztosításához, továbbá az önkormányzat termeinek felújítása, illetve az aljzat burkolat teljes cseréje a cél.
- A Magyar falu program lehetővé teszi a falubusz cseréjét egy új járműre, mely alkalmas a kerekes székkel közlekedők szállítására, így biztosítva lesz a tanyagondnoki szolgáltatás minden feltétele.
- Biztosítani kell a folyamatban lévő nyertes pályázat önrészének anyagi feltételét. A pályázatok folyamatos figyelése, a megújuló energiaforrás kiépítése az önkormányzati épületeken.
- A civil szervezetek, egyesületek támogatására megfelelő forrást kell biztosítani.
- A település hagyományos rendezvényeinek lebonyolításához szükséges anyagi forrásokat biztosítani kell.

Amennyiben az önkormányzatnak lehetősége nyílik rá, előnyben kell részesíteni azokat a beruházásokat, amelyek környezetükre nem gyakorolnak káros hatásokat (könnyű közlekedési megközelíthetőség, kevés vagy nulla károsanyag emisszió stb.).

## **Egészséges és kulturált társadalom**

Az Önkormányzat az alábbiakat határozta meg elérendő célként:

- helyben temetkezés biztosítása
- szabadtéri sportpálya fejlesztése
- folyamatosan gondozni, ápolni kell a játszótér eszközeit, valamint zöldfelületeit,
- lehetőség szerint fejleszteni, bővíteni szükséges a szabadidő eltöltésére alkalmas tereket, minden korcsoport igényét szem előtt tartva.

## **Vonzó településkép fenntartása és fejlesztése (épített és települési környezet)**

Fokozott figyelmet kell fordítani a közterületek gondozására, tisztán tartására.

Fejlesztési elképzelések, feladatok:

- Járdák építése, felújítása
- Útépítések, felújítások (azok az utcák, amelyek még nem rendelkeznek szilárd útburkolattal, murvázott vagy legalább mart aszfaltos felületi zárást kapjanak)
- Középületek környezetének rendezése, közterületek, köztterek, parkok felújítása
- Középületek felújítása, folyamatos karbantartása
- Temető és ravatalozó építése,
- Kedvező fekvésű építési telkek kialakítása
- Települési arculat megőrzése, fejlesztése

- A szabadidő eltöltésére alkalmas zöld felületek növelése

### **Természeti környezet és a környezet védelme**

A település egyik legkedvezőbb adottsága a szép fekvése. Ezt az adottságot továbbra is meg kell őrizni.

Meg kell őrizni a természetközeli zöldfelületeket ill. fejleszteni kell a településen található parkokat, fasorokat.

A természeti környezet védelmével kell biztosítani a kiváló természeti adottságok megtartását, a lehetséges környezeti problémák megelőzését, a táj és településkép védelmét és fejlesztését.

Népszerűsíteni kell a településen az alacsony energiaigényű épületeket.

### **Kisléptékű / egészséges mértékű turizmusfejlesztés**

A Rábl major fennmaradt épületeiben az állattartás meg- szűnt. A település lakott területeitől 500 méteres távolságon túl található területen befektetők idegenforgalmi, turisztikai fejlesztést kívánnak végrehajtani, melynek részeként szálláshely szolgáltató, vendéglátó épületek és kis számban lakást tartalmazó lakóépület elhelyezése tervezett. A terület intenzív beépítése kerülendő.

### **Energiatakarékosság, energiatudatosság**

Fontos feladat a középületek energia-hatékony felújítása. A középületekben szorgalmazni kell a megújuló energiaforrásokat használó rendszerek kiépítését.

### **Infrastruktúra**

Önkormányzat fontosnak tartja a közúthálózat, a járda, a csatornahálózat, a vízvezetékrendszer, a szennyvízcsatorna rendszer, a villamos energia, a gáz, a közvilágítás, illetve egyéb telefon, internet, kábeltelevízió szolgáltatások biztosítását.

Fejlesztési elképzelések, feladatok:

- temető építése.
- a belterületi utak folyamatos karbantartása
- középületek környezetének rendezése,
- csapadékvíz-elvezető rendszer folyamatos karbantartása
- ravatalozó építése
- közterület fejlesztése
- közvilágítás karbantartása

## **3 KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ**

### **3.1. A stratégiához és a településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása**

A településfejlesztési koncepció a településfejlesztési koncepciót megelőző „megalapozó vizsgálattal” együtt készül. A tervezés első fázisában – 2021. tavaszán – elkészült a „megalapozó vizsgálat” a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet által előírt tartalmi követelményeknek megfelelően – a rendelkezésre álló 2018-as statisztikai adatok, valamint a településen a lakosság körében kiküldött kérdőívek feldolgozásával – így az valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti adatot tartalmaz, amely a településrendezési eszközök elkészítéséhez szükséges.

### **3.2. A meghatározott területigényes elemek alapján, javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére és a terület-felhasználásra irányuló településszerkezeti változtatásokra**

A koncepció tartalmazza a települést körülvevő értékes mezőgazdasági területek védelmét a környező erdőterületek érintetlenségét.

A koncepció megadja a településrendezési terv irányát azzal, hogy a hatályos terven jelölt nagy kiterjedésű fejlesztési területek jelentős részétől visszalép. A település a jövőben törekszik arra, hogy a készülő rendezési terv csak a szükséges mértékben tegyen javaslatot újabb területek belterületbe vonására, beépítésére. A felülvizsgálat során rendezési tervi szándék a beépítésre szánt területek növekedésének reális mértékben való meghatározása.

#### **A koncepcióban megfogalmazott fejlesztések területi vonatkozásai azalábbiak szerint foglalhatók össze:**

- a hatályos településrendezési tervben szereplő lakóterületek, lakóterületi fejlesztések, tömbfeltárások felülvizsgálata, igény szerinti módosítása, átalakítása esetleges elvetése
- általános gazdasági ill. kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület/ek felülvizsgálata, reális, valós igény szerinti új területek kijelölése
- az egyes területek, településrészek valós használatnak megfelelő területfelhasználásba való besorolása

#### **Élhető, vonzó lakókörnyezet megteremtése, épített környezet színvonalának emelése**

- új lakóterületek kialakítása
- lakóterületek mértéktartó kijelölése (a fentartható településfejlesztést szem előtt tartásával!)

#### **Szolgáltatások fejlesztése, társadalom elégedettségének növelése**

- különleges sport és szabadidős területek fejlesztése
- Temető építése
- zöldterületek minőségi és területi fejlesztése

#### **A fentiekén túlmenően Károlyháza település rövid- és középtávú közlekedési tervei:**

- az önkormányzati fenntartásban lévő úthálózat minőségének javítása
- a települési közterületek minőségének javítás (járdák, díszburkolatok)

#### **Fontosabb tervezett közműfejlesztések:**

- közterületek átépülése, fejlesztése
- közvilágítás fejlesztése
- csapadékvíz-elvezetés fejlesztése

### **3.3. Az örökségi értékek és a védettség bemutatása, javaslatok az örökség védelmére és az örökségi érték alapú, fenntartható fejlesztésére**

A településre a koncepció készítését megelőzően elkészült a **településképi arculati kézikönyv** ill. a **településképi rendelet**. A település örökségi értékeit (mind természeti, mind épített, mind régészeti értékeit) a településképi arculati kézikönyv részletesen bemutatja ill. felsorolja.

A településen sok értékes épület található. A falu történeti magja az ősi telekstruktúrát és településszerkezetet őriz.

A településképi rendelet hatálybalépésével, valamint a szabályozási terv jövőbeli jóváhagyásával a védett értékek és egyéb más értékes elemek (utcakép, utcahálózat, utcák vonalvezetése,

szélessége, védelemre érdemes településszerkezeti elemek, teresedések, épületarchetípusok, természeti értékek...stb...) védelme biztosított lesz.

A településrendezési terv felülvizsgálatával egyidőben a település elkészített Károlyháza területére a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 9/2015. (III. 11.) Korm. rendelet 12. mellékletének megfelelő tartalmú örökségvédelmi hatástanulmányt.

A településképi rendelet biztosítja a település egyedi arculatának, építészeti örökségeinek fennmaradását, ezért fontos, hogy a településképi rendelet a továbbiakban is a védett értékek fejlesztési, korszerűsítési lehetőségét a mai kor igényeinek megfelelően szabályozza.

A készülő településrendezési terv, a településképi arculati kézikönyv, valamint a településképi rendelet, egymással tartalmi összhangban kell, hogy készüljön.

## 4 A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE

Egy önkormányzat működése akkor lehet sikeres, ha az irányítás hatékonyan működik, és az az érintett szereplők számára is átlátható. A település fejlődését/fejlesztését meghatározó dokumentumok megvalósítása során a döntéshozói szintet Károlyháza Képviselő Testülete jelenti. A döntés-előkészítési és az operatív szintet az Önkormányzati Hivatal dolgozói alkotják.

A megvalósításban részt vesz továbbá a helyi lakosság és vállalkozások a helyi partnerségi rendeletben meghatározott módon. A településen működő civil szervezetek, egyesületek stb. szintén részesei a folyamatnak. Ezen kívül a külső szakértők, szakági tervezők, településfejlesztők, településrendezők és egyéb szakértők szintén közreműködnek a megvalósításban.

### 4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

**A célok elérését szolgáló fejlesztési és nem beruházási jellegű önkormányzati lehetőségek:**

- A nem fejlesztési jellegű tevékenységek közül gyakran alkalmazott eszköz a **településrendezési szerződés** eljárás, amely önkormányzati partnerségen alapuló, a magánkezdeményszerű fejlesztői projektek és az önkormányzat közötti viszonyt meghatározó együttműködés. Az egyes fejlesztési projektek volumenének és jellegének eltérése miatt célszerű, ha az önkormányzat az egyes fejlesztőkkel mindig egyedileg köt településrendezési szerződést. Az egyes fejlesztésekkel kapcsolatos elvárások megfogalmazása, a beadandó anyagok, a döntés menete stb. – az illetékes hivatali csoportok bevonásával történik egyedileg, minden esetben az adott fejlesztésre szabva.
- Általánosan a **településkép-érvényesítés eszközei**
- A helyi gazdaságfejlesztés egyik legfontosabb önkormányzati eszköze a **helyi adópolitika**, ezen belül is a helyi iparűzési adó bevezetése, illetve mértékének szabályozása. Helyi adó- és illetékkezdvezményekkel bizonyos esetekben mobilizálható a magántőke, amelyet a településrendezési szerződésben rögzíthetnek (tervalku).
- Az önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlása egyes területek kivásárlásakor.
- **Arculatformálás és településmarketing:** egy település pozitív megjelenéséhez, népszerűsítéséhez egyre nagyobb szükség van a beazonosíthatóságra. Az egységes települési arculat nem csak a külső megjelenéshez szükséges, hanem befelé, a helyi lakosság, a gazdasági szereplők felé irányuló kommunikációhoz is. A korábbi racionális, funkcionális megközelítés helyett a hangsúly áthelyeződött az érzelmi, mentális és

pszichológiai hatásokra, azaz a legfontosabb cél az lett, hogy a település, mint márka pozitív asszociációkat váltson ki a megcélzott fogyasztókban.

- Egyéb **önkormányzati kezdeményezések**: a települési környezet szépítése, élhetőbbé tétele szempontjából hasznos és nem utolsósorban szemléletformáló hatással bír egy-egy köztisztasági program vagy virágosítási kampány szervezése.
- **Térségi turisztikai együttműködés** kialakítása, helyi partnerekkel való együttműködés, szomszédos településekkel, városokkal, a környező Natúrparkal való együttműködés

#### **A településfejlesztés nyilvánossága**

- A település honlapjának folyamatos fejlesztése, karbantartása.
- A honlapon helyet kell biztosítani:
  - a Képviselő-testület működésével kapcsolatos közérdekű adatoknak,
  - a vállalkozók hirdetéseiért,
  - a település intézményeinek,
  - a helyi civil szervezeteknek,
  - a településen megrendezett programoknak.
- A településfejlesztésbe be kell vonni a helyi lakosságot, vállalkozókat és önszerveződő közösségeket.

#### **4.2. Javaslat a koncepció és változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére**

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése, felülvizsgálata elsősorban a település érdeke.

A nyomon követés, monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre és összegezni az elvégzett feladatokat. Figyelní kell arra, hogy a célkitűzések elérése érdekében tett lépések a megfelelő időben és a megfelelő eszközökkel történjenek.

Ehhez kapcsolódó feladatok:

- Adatgyűjtés és értékelés; a koncepció esetleges módosítása.
- Figyelemmel kell kísérni a külső környezet változásait, amellyel szükség esetén összhangba kell hozni a célkitűzéseket, illetve azok megvalósulási eszközeit.
- Évenként megvizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzéseinek elérése érdekében. Eltérés esetén be kell avatkozni, módosítani kell az intézkedéseket.
- Ki kell értékelni a már végrehajtott feladatok eredményeit, különös tekintettel a pályázati úton megvalósított fejlesztések pénzügyi és fizikai megvalósulására.
- A fejlesztési koncepció teljes felülvizsgálata, aktualizálása tíz évenként szükséges, az elkészült felmérések, a legfrissebb statisztikai adatok, újabb információk, illetve a koncepció megvalósulási folyamataiból levonható következtetések alapján.
- A településfejlesztési feladatok teljesítéséről a társadalmisítás folyamán a polgármester évente beszámolót tart.
- A közvélemény folyamatos tájékoztatása a helyben szokásos módokon.

## 5 MELLÉKLETEK

### 5.1. Megalapozó Vizsgálat (külön dokumentálva véleményezési anyaghoz)

### 5.2. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó javaslata

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló - 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben előírt

#### TARTALMI ELEMELK MEGHATÁROZÁSA

**Károlyháza** településfejlesztési koncepciójának, valamint településrendezési tervének felülvizsgálatához készülő **megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei** tekintetében - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló - 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 3/A. § foglaltaknak megfelelően az alábbi javaslatot teszem:

#### HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

##### TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A település helye a településhálózatban

Térségi kapcsolatok

#### ATERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Országos Területfejlesztési Koncepció (97/2005. (XII. 25.) OGY határozat)

Az Országos Területfejlesztési Koncepció Győr-Moson Sopron megyét érintő összefüggései

A nemzeti prioritásokhoz kapcsolódó tématerületek Bezenyét érintő céljai

Megyei Területfejlesztési Koncepcióhoz való kapcsolódás

Megyei Területfejlesztési Programhoz való kapcsolódás

#### A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Országos Területrendezési Terv

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

#### A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TEVEINEK KÁROLYHÁZA FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ, VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

#### HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

#### A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

A hatályban lévő településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult és meg nem valósult elemek

#### A TELEPÜLÉS TÁRSADALMA

A társadalom összetétele

Települési identitást erősítő tényezők, történeti és kulturális adottságok

#### A TELEPÜLÉS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA

#### A TELEPÜLÉS GAZDASÁGA,

#### AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA

#### TELEPÜLÉSÜZEMELETETÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

#### A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

#### ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

#### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Telekszerkezet

Területfelhasználás

Tulajdonvizsgálat

Épületállomány

Épített örökség

#### KÖZLEKEDÉS

**Károlyháza Településfejlesztési Konceptió**

---

Hálózatok és hálózati kapcsolatok  
Közúti közlekedés  
Kerékpáros és gyalogos közlekedés

**KÖZMŰVESÍTÉS****KÖRNYEZETVÉDELEM (ÉS TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS)**

Talaj  
Felszíni és felszín alatti vizek  
Levegőtisztaság és védelme  
Zaj- és rezgésterhelés  
Hulladékkezelés  
Vizuális környezetterhelés  
Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

**KATASZTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK)****ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY****TELEPÜLÉSI KLÍMA****HELYZETELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ****SWOT ANALÍZIS****FEJLESZTÉSI FELADATOK, KITÖRÉSI PONTOK AZ ÉRTÉKELÉS ALAPJÁN****A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉS ÉS RENDEZÉS KAPCSOLATA**

A fel nem sorolt munkarészek a település adottságaira, méretére, gazdasági szerepkörére, lakosságszámára, a település településhálózatban elfoglalt szerepkörére való tekintettel elhagyhatók.

**Károlyháza településfejlesztési koncepciójának tartalmi követelményei** tekintetében - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló - 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet 5.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az alábbi javaslatot teszem:

**JÖVŐKÉP**

Jövőkép  
A település tervezett térségi szerepköre  
Településfejlesztési elvek

**CÉLOK**

Átfogó célok  
Részcélok

**KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBTERVEZÉSHEZ****A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI**

Önkormányzati lehetőségek  
Javaslat a nyomon követésre

Károlyháza, 2021. május 3.

Gyárfás Henriett sk  
mb. települési főépítész