KÁROLYHÁZA

Településrendezési eszközök módosítása
Általános eljárás
Véleményezési dokumentáció
TH-24-02-01

Aláírólap

Felelős tervező:	Németh Géza TT/1 08-0065	
Tervező munkatárs:	Leitner Attila	
Tervező, munkatárs:	Szabó Attila	
Tájtervező munkatársak:	Simon Mátyás okleveles környezet-kutató 17-00730	
	Győrfi András okleveles környezet-mérnök 08-01385 / 08-06959	
	Czibula György okleveles erdőmérnök SZ-016-2012	
Közműtervezés	Dobos Szabolcs Vezető tervező 08-0867	
	Németh Árpád vezető tervező 08-0965	

2025. április

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT 3
1.1. Rendezési tervi előzmények 3
1.2. A tervmódosítás ismertetése 4
1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása 9
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ 11
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS 12
4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS 12
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 13
6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA 14
6.1. Rendelettervezet 14
6.2. A szabályozás alapelvei 16
6.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai 16
7. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK 17
7.1 Tájrendezési, környezetalakítási javaslat 17
7.2 Közlekedésfejlesztési javaslat 18
7.3 Közműfejlesztési javaslat 19
7.4 Örökségvédelem 19
8. MELLÉKLET 20
8.1 Képviselő-testületi határozat 20
8.2 Környezeti értékelés szükségessége vélemények 20
8.3 Környezeti értékelés 20
8.4 Külső közmű ellátás tanulmány terv 20

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszköz**ei:

- Károlyháza Község Önkormányzat Képviselő testületének **66/2004. (V. 20.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terve**
- Károlyháza Község Önkormányzat Képviselő testületének **7/2004. (V. 21.) rendelete a helyi építési szabályzatról**

A rendezési terv előzményeként elkészült **Károlyháza Község Településfejlesztési Koncepciója**. 107/2003. (X.20.) sz. határozat

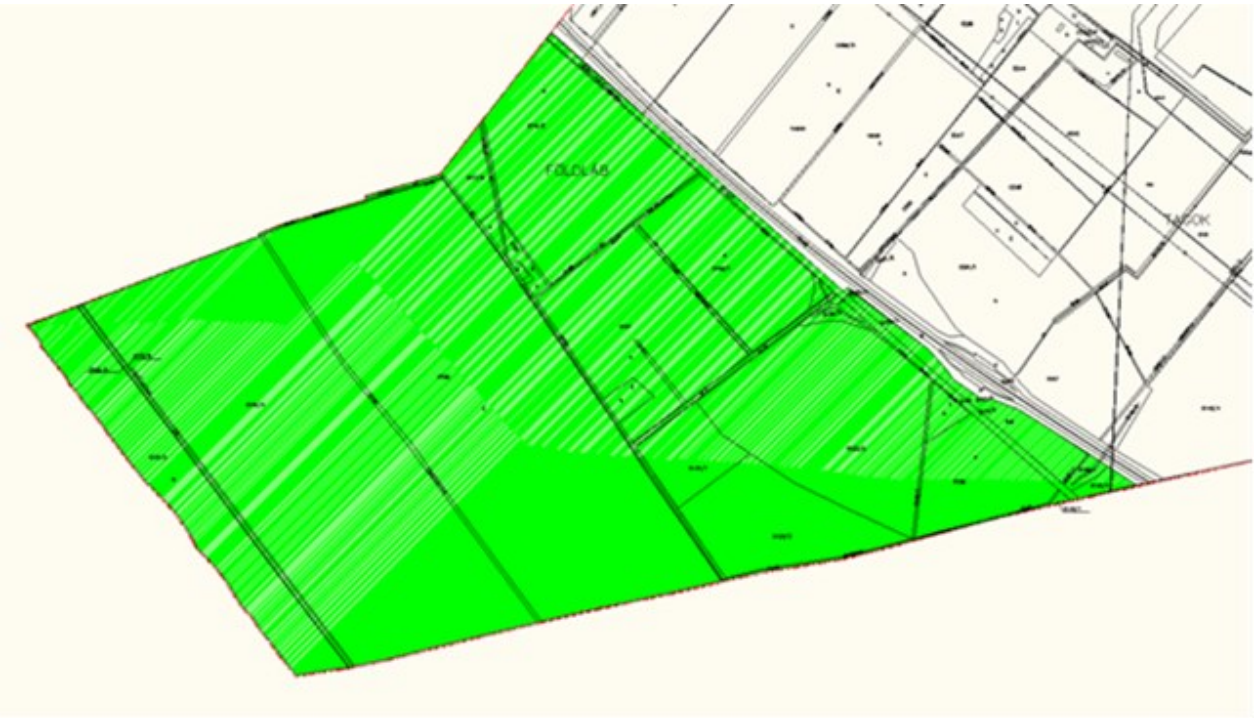
2017. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Károlyháza Község Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **Károlyháza Község településképi rendelet**e. (A településkép védelméről szóló 13/2017. (XII.17.) önkormányzati rendelet.)

Jelen módosítás vonatkozásában a TKR módosítása nem szükséges, mivel a terület nem tartozik meghatározó övezetbe.

6. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

11. § (1) Településképi szempontból meghatározó területnek minősül a település területének természetvédelmi szempontból védett és védelemre tervezett területe.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.



2. melléklet

Károlyháza Község Önkormányzata a 6/2024. (I.29) számú önkormányzati határozatával döntött a Településrendezési eszközök, 0241/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában történő módosításról.

Jelen dokumentáció a véleményezési eljáráshoz készült.

1.2. A tervmódosítás ismertetése

Károlyháza Község Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi kezdeményezésre településrendezési eszközei módosítását határozta el.

A Rábl major területén a 2017-ben elfogadott módosításhoz képest változtak a befektetői igények így a területen az alábbi beépítési koncepció szerinti épületek kerülnek felépítésre, idősotthon funkcióval.

- 30 % beépíthetőség tervezett
- A beépítési koncepció szerint a terület egy részén 9,5m a többi részén 6,5m épületmagasság tervezett
- Teljes közművesítettség előírása: a víz, villany. A szennyvíz kezelés elképzelhető saját telken is.
- Telekosztás nem tervezett, szolgálati lakások kialakítása csak a funkcióhoz szorosan kapcsolódóan lehetséges (maximált darab szám: 3)

A módosításhoz készült Környezeti értékelés, valamint tanulmányterv a közművesítéshez, melyek a véleményezési dokumentáció mellékletét képezik.

Idegenforgalmi, turisztikai terület K-I,T <u>jelenlegi</u> előírásai:

a) A területen szálláshely szolgáltató, vendéglátó épületek és összesen legfeljebb három lakást tartalmazó lakóépület,

a lakások kiegészítő épületeként, lakásonként egy garázs, egy tárolóépület és állattartó épület építhető.

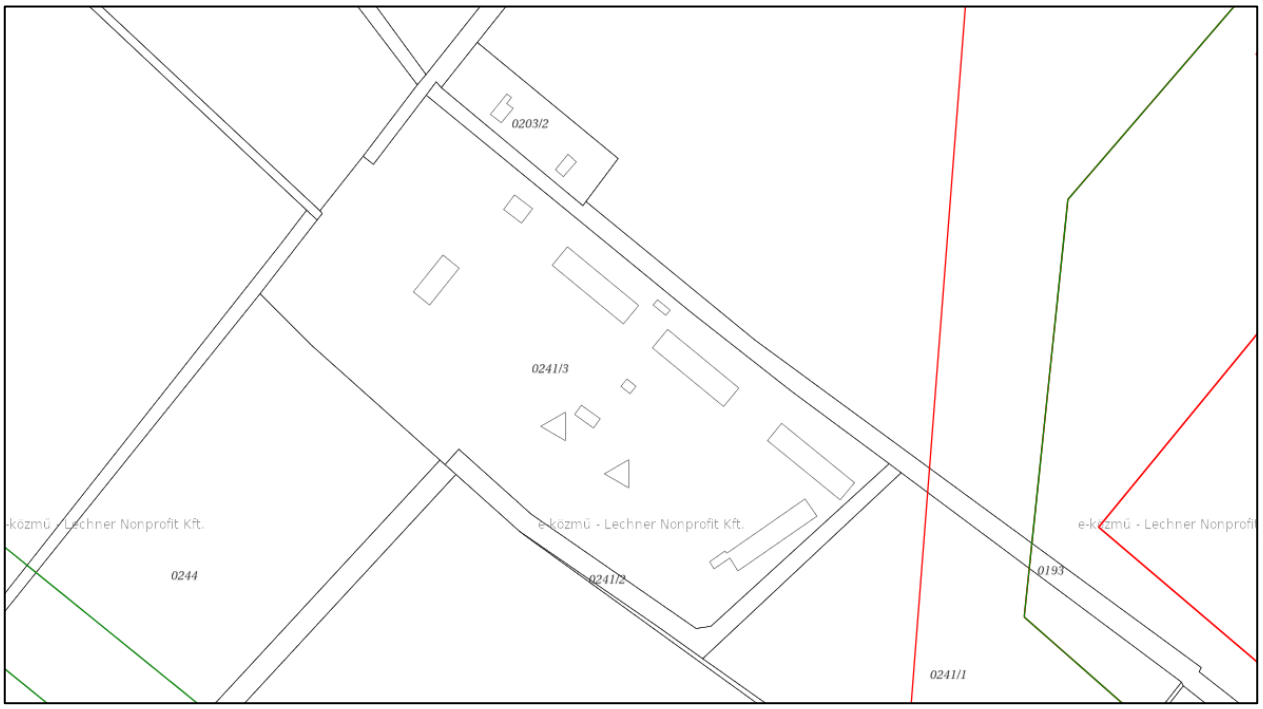
b) A terület telekhatárai mentén legalább 10,0 m széles, háromszintes (lombkorona szint, cserje szint, gyepszint) takaró-védőfásítást kell létrehozni és fenntartani. A fásítás növényzetének 80%-át a tájra jellemző őshonos fajok közül kell kiválogatni. A fásítás, burkolat vagy közművezeték keresztezése miatt, teljes hosszának legfeljebb 15%-ában szakadhat meg.

c) Övezeti előírások:

		K-I,T SZ 20/50 7,5 K
Az építési hely	beépítési mód	szabadonálló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:	20%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:	7,5 m

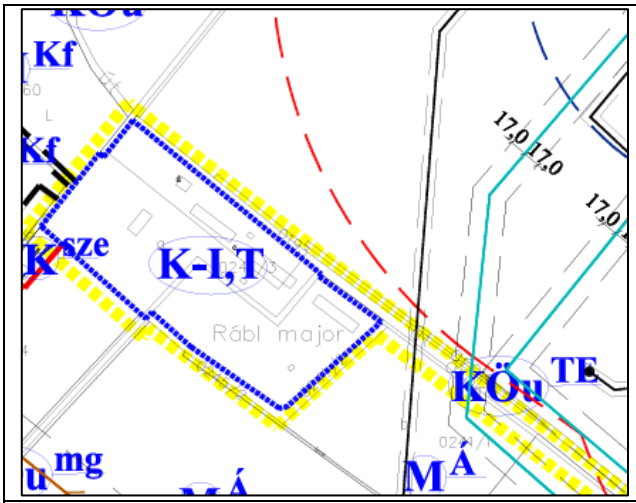
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység/m/ telekméret/m2/	 kialakult kialakult kialakult
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsókert /m/	10m 10m 10m

d) Az idegenforgalmi, turisztikai területet el kell látni közüzemi villamos energiavezetékkel, legalább saját kútról táplált ivóvízvezetékkel, legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval.”

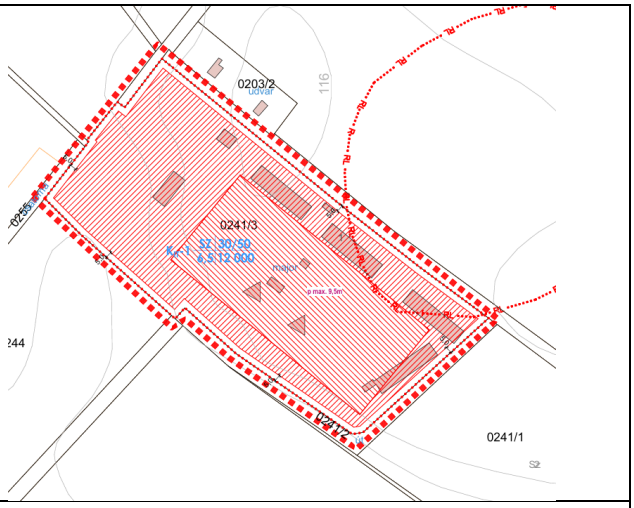


Alaptérkép kivonat

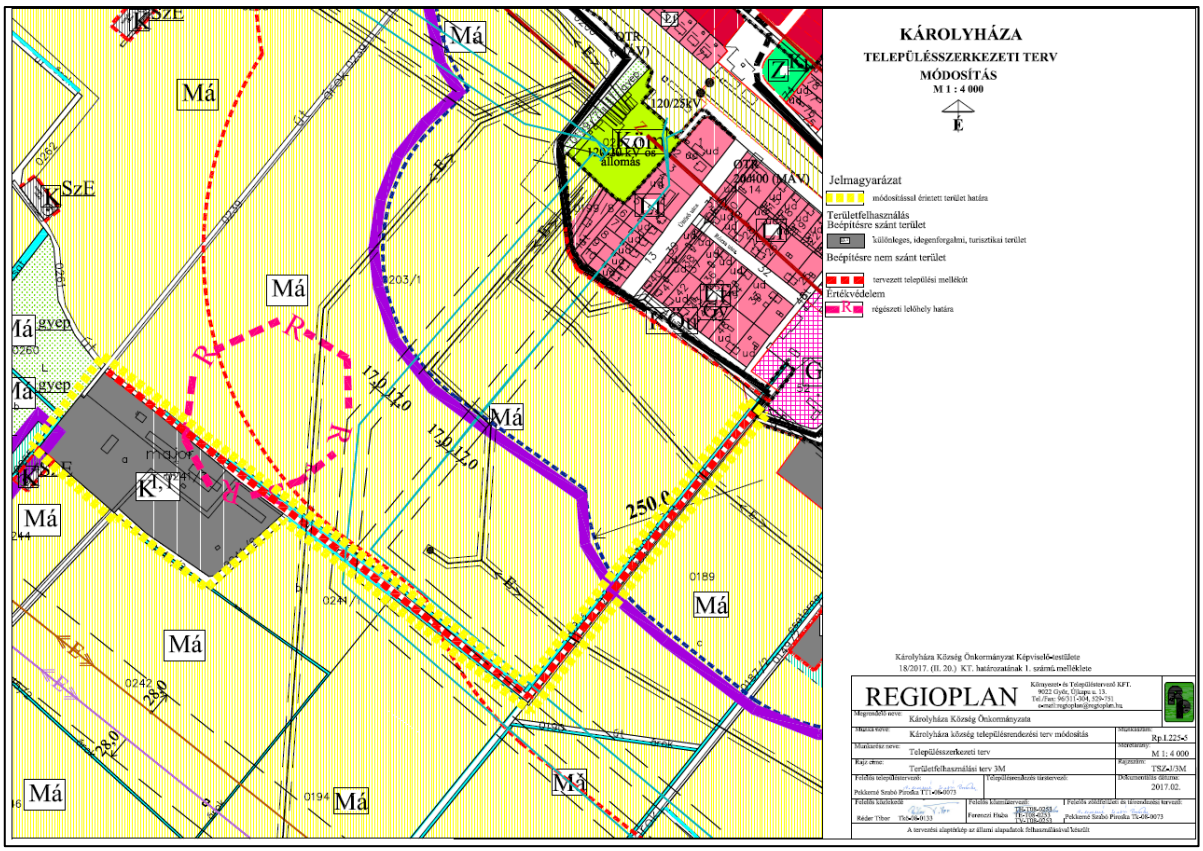
Ortofoto a területről



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

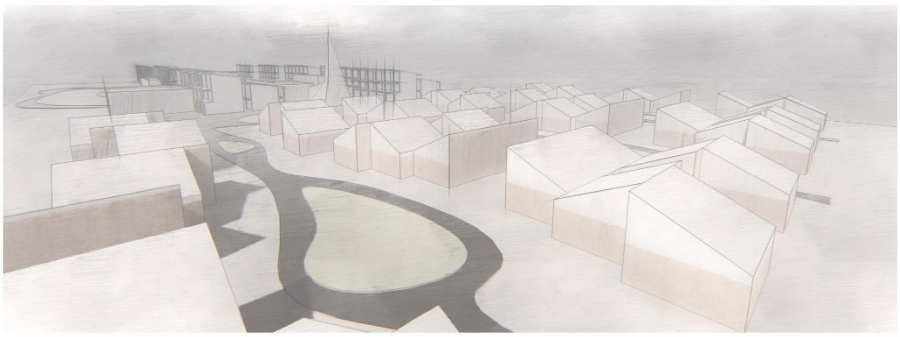


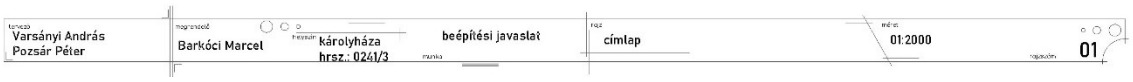
Szabályozási tervmódosítás

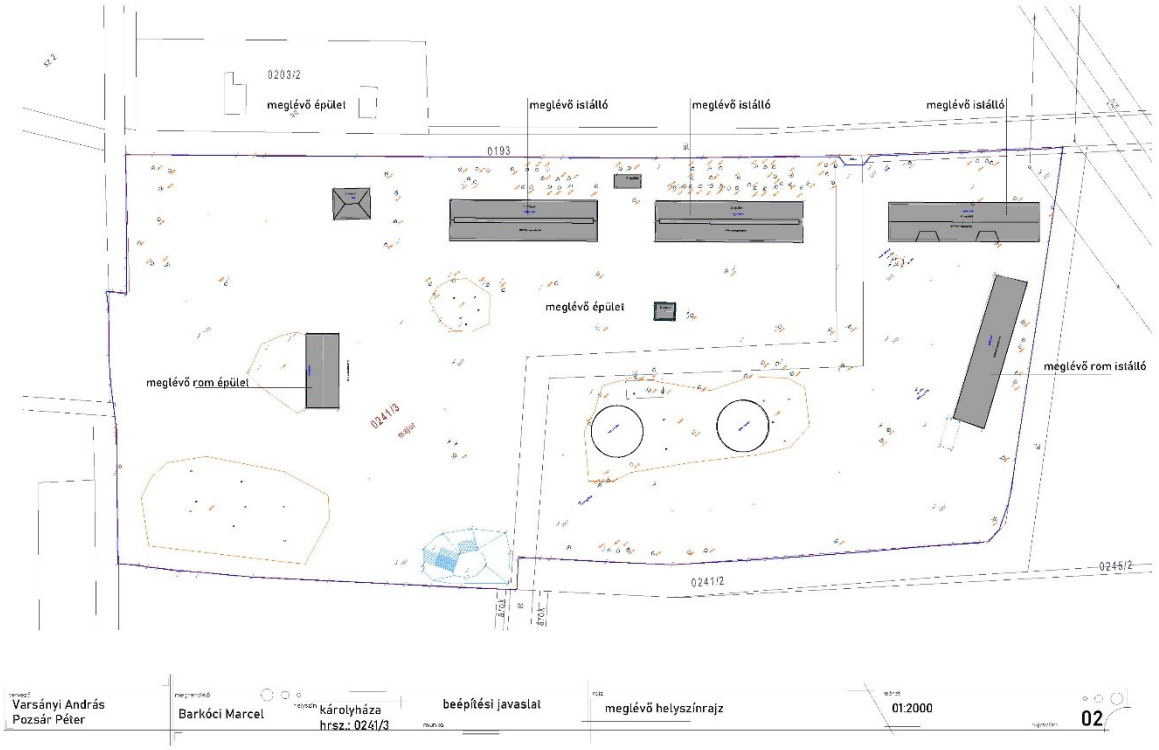


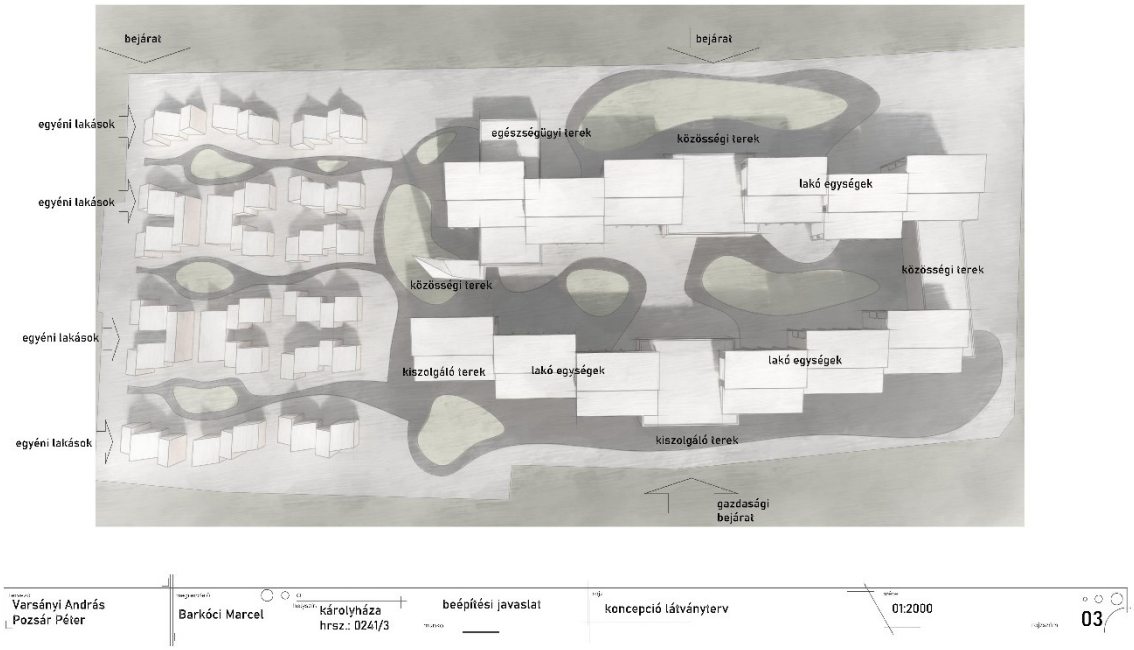
Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

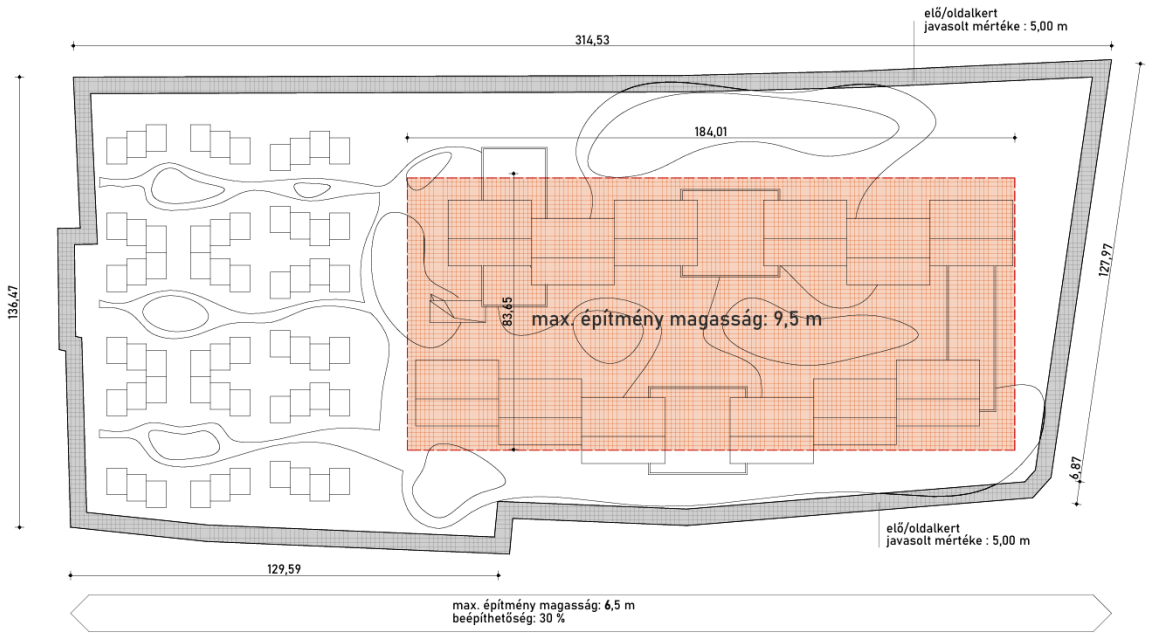
Beépítési koncepció a tervezett beruházásról

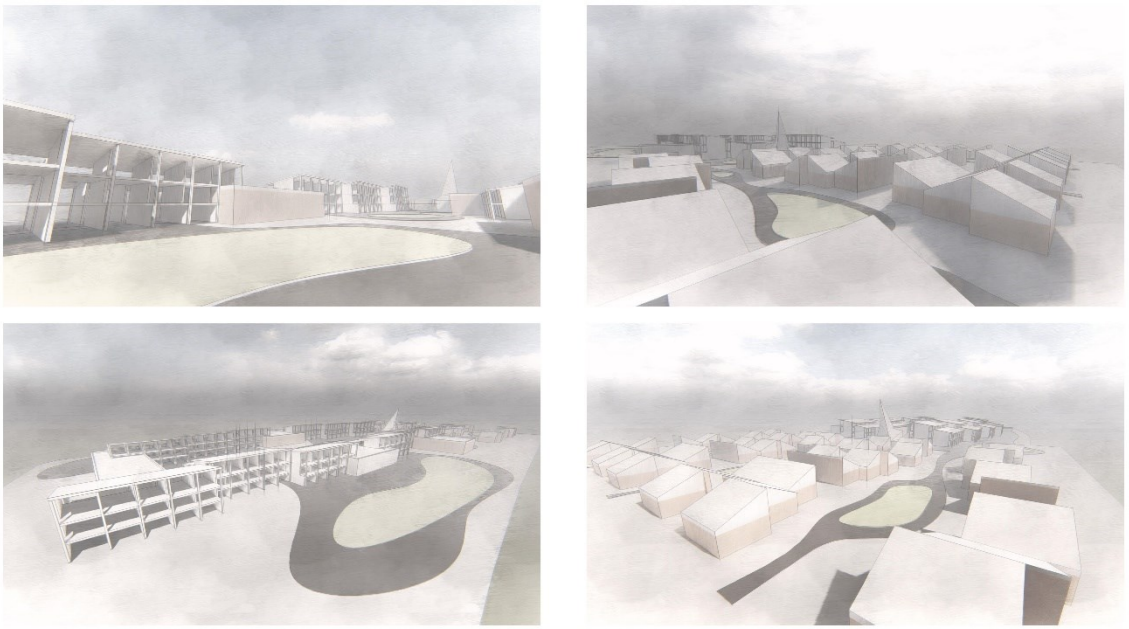





0203/2
meglévő épület
meglévő istálló
meglévő istálló
meglévő istálló
0193
meglévő épület
meglévő rom épület
meglévő rom istálló
0241/3
0241/2
0245/2
Varsányi András
Pozsár Péter
Barkóci Marcel
károlyháza
hrsz.: 0241/3
beépítési javaslat
meglévő helyszínrajz
01:2000
02


bejárat
bejárat
egyéni lakások
egyéni lakások
egyéni lakások
egyéni lakások
egészségügyi terek
közösségi terek
lakó egységek
közösségi terek
közösségi terek
kiszolgáló terek
lakó egységek
lakó egységek
kiszolgáló terek
gazdasági bejárat
Varsányi András
Pozsár Péter
Barkóci Marcel
károlyháza
hrsz.: 0241/3
beépítési javaslat
koncepció látványterv
01:2000
03





1.3. A rendezési tervmódosítás eljárása

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) előírja, hogy:

Ha a rendezési terv készítése és módosítása esetén, az SKVr. 4. §-a szerinti - a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló - eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni, akkor ezzel egyidejűleg azt is meghatározzák az önkormányzat számára, hogy a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelést milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell

elkészíteni. A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló eljárás határideje legfeljebb 15 nap, és ilyen esetben az SKVr. 7. §-a szerinti külön eljárás lefolytatására nem kerül sor.

továbbá a:

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ előírja, hogy a település egy részére készülő településszerkezeti tervnél, szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Jelen településrendezési tervmódosítás a 419/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 68. §. szerinti általános eljárással készül

66. § (1) Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban.

(2)* A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv - ideértve e § alkalmazásában a környezet védelméért felelős szerveket is -

a) tervkészítés esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül,

b) településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül

tölti fel írásos véleményét.

(3) A véleményét a véleményezésre jogosult szerv a 64. §-ban, a partner a 65. §-ban foglaltak szerint adja meg.

(4) Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül a (2) bekezdésben meghatározott határidőt követő 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, elektronikus hírközlési sajátos építmény és elektronikus hírközlő eszköz esetén kezdeményez, amelyről

a) a partner esetében emlékeztetőt,

b) a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet

kell készíteni.

(5)* A véleményezésre jogosult szerv és a partner számára a polgármester a (4) bekezdés szerinti kezdeményezéstől számított legalább 5, legfeljebb 10 napon belüli időpontra biztosít egyeztetési lehetőséget.

(6) Az emlékeztető és a jegyzőkönyv az adott véleményhez csatolt dokumentumként kerül feltöltésre, amelyet tájékoztatásul az önkormányzat a honlapján is megjelenít.

(7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet - ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(7a)* A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

(8) A véleményezés, a vélemények elfogadásának és el nem fogadásának indokolása az E-TÉR felületen történik. A (6) bekezdés szerinti emlékeztetőt, jegyzőkönyvet és a döntést az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés.

(9) A (2) bekezdés szerinti vélemény 6 hónapig érvényes.

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Károlyháza község jellemzően vidékies település, ez mind a terület-felhasználásban, a belterület használatban és a beépítés jellegében, mind a külterület használatában megmutatkozik. Az 59/2004.(V.20.) ÖK. határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció is ezt az adottságot vette alapul a fejlesztési célok megvalósításánál.

A fejlesztési lehetőségek, célok a módosítás céljához kapcsolhatóan az alábbiakat tartalmazzák:

„Az adottságok kihasználásával bekapcsolódás a turizmusba A Fertő-Hanság Nemzeti Park és a Szigetközi Tájvédelmi Körzet közötti túrakapcsolat biztosítása Az autópálya felüljáró melletti anyagnyerő helyen visszamaradt vízfelület kihasználása”

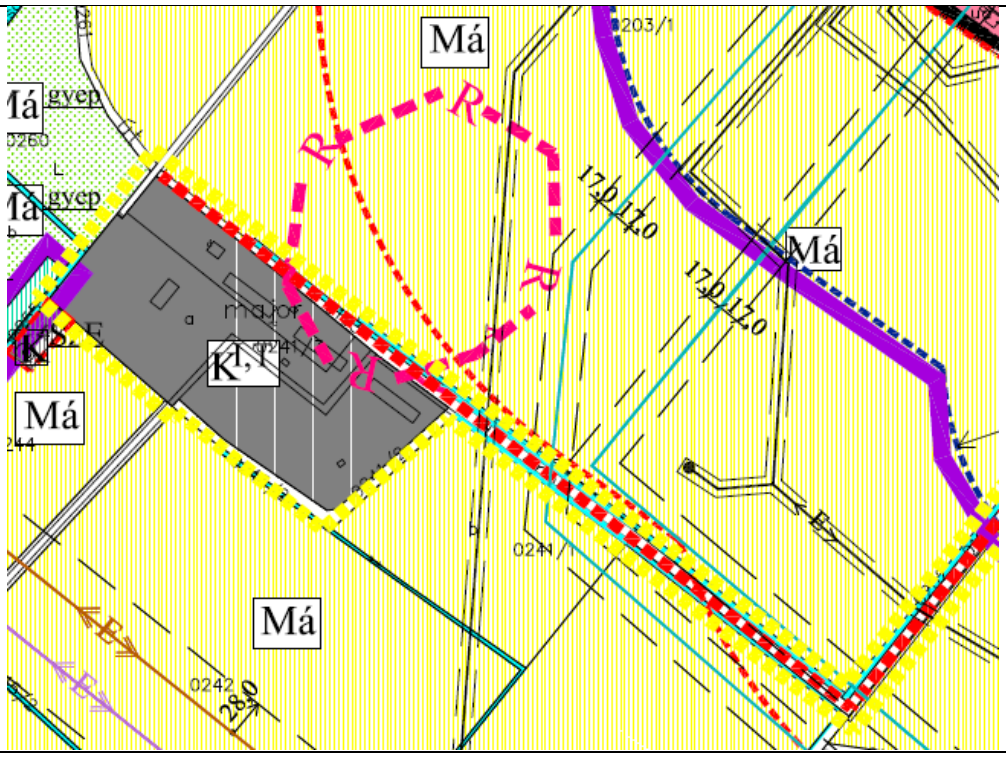
*„**Idegenforgalom fejlesztése***
Napjainkban sem lehet reális cél – az elsősorban iparát fejleszteni kívánó, s már önálló településen – az idegenforgalom jelentős fejlesztése, de a Nemzeti Park és a Tájvédelmi körzet között túrakapcsolat
biztosításával, az egykori anyagnyerő helyen visszamaradt vízfelület hasznosításával, túramegállóhely kialakításával a település bekapcsolódhat az idegenforgalomba.”
A módosítást megalapozó beruházói fejlesztés ennél nagyobb léptékű és hatású idegenforgalmi, turisztikai fejlesztést jelent, amelynek feltételeit meg kell teremteni, a következményeiből adódó problémákat meg kell oldani.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások, illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció céljainak megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai illeszkednek a dokumentumban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez, fejlesztési irányokhoz.

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A tervezési területet a hatályos településszerkezeti terv, Különleges Idegenforgalmi, turisztikai területbe sorolja. A kívánt beruházás ebben az övezetben megvalósítható, így a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Kivonat



4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról szóló1997. évi LXXVIII. törvény előírja, hogy

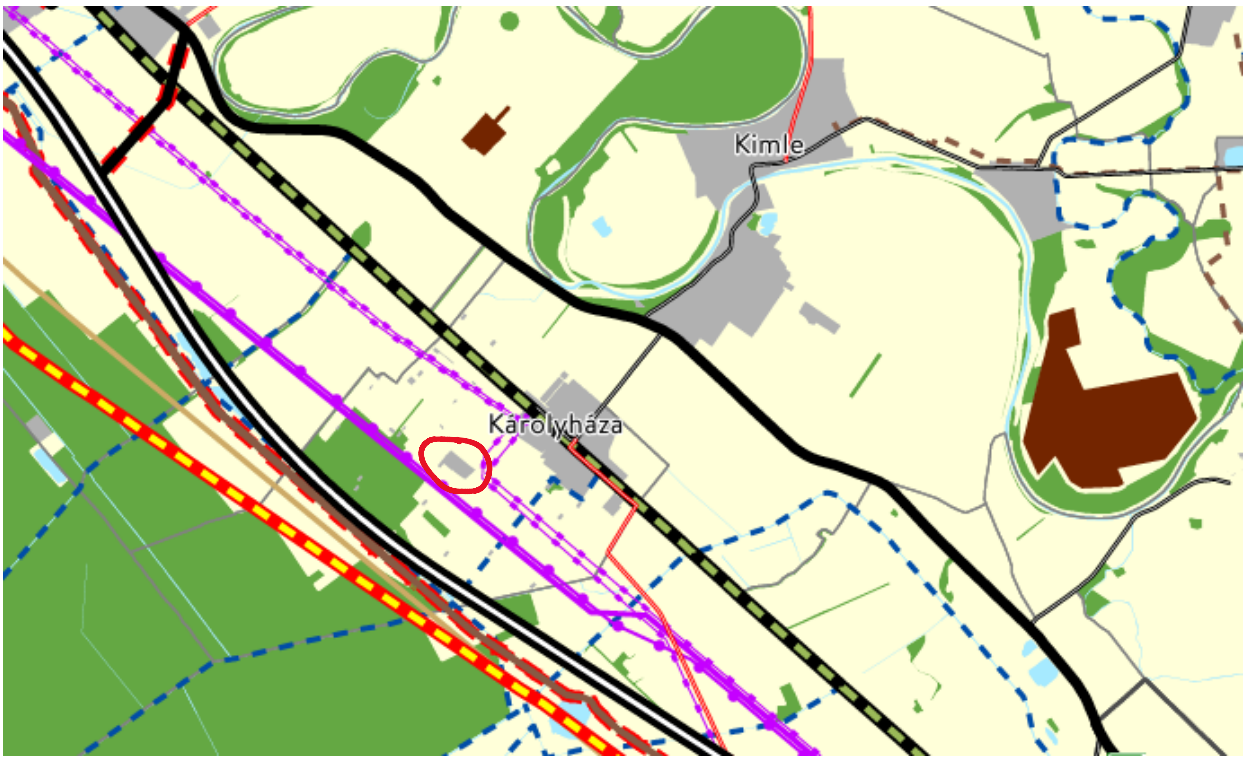
„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet” (Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

A rendezési tervmódosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem keletkezik.

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési eszközök esetében 2019. január 1-jétől jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Károlyháza település területén emellett Győr-Moson-Sopron Vármegye Területrendezési Terve (továbbiakban: GYMSTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a vármegyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza.
Győr-Moson-Sopron Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2022. (IX. 17.) önkormányzati rendeletével került elfogadásra.



Győr-Moson-Sopron Vármegye térségi szerkezeti terve

A GYMSMTrT besorolása szerint a tervezési terület **települési térség** besorolásban van.

A jogszabály meghatározása szerint:

- 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.
- a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

Az GYMSMTrT -ben meghatározott övezetek érintettségének vizsgálata nem szükséges mivel települési térség, beépítésre szánt területén valósul meg a fejlesztés.

6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

6.1. Rendelettervezet

Károlyháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…../2025.(…) önkormányzati rendelete

Károlyháza Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2004. (V. 21.) önkormányzati rendelete módosításáról

Károlyháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII.törvény 62.§ (6) bekezdés 6.pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX.törvény 13.§ (1) bekezdés 1.pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Károlyháza Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2004. (V. 21.) önkormányzati rendelet 2.§-a kiegészül az alábbiakkal:

A Rendeletet a TH-24-02-01 munkaszámú SZ-J2/M2 jelű szabályozási tervlappal, és TH-24-02-01 munkaszámú SZ-ÁM jelű átnézeti szabályozási tervlappal együtt kell alkalmazni

2. §

Károlyháza Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2004. (V. 21.) önkormányzati rendelet **22.§-**ának (8) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

a) Az övezetben elhelyezhetőek a vendéglátás és étkeztetés funkciók mellet:

aa) Szociális és egészségügyi központ

ab) Idősek otthona

ac) Hospice

ad) Alzheimer-központ

ae) Gyógyfürdő és gyógykezelések

af) Tartósan betegek kezelése és elhelyezése, utókezelő központ

ag) Megújuló energiaforrás: termálkút fúrásának megvalósítása fűtés céljából, ill. fürdő medence létesítése

ah) Rekreációs - turisztikai agrárfunkció

ai) Utókezeléses központ

b) Az övezetben továbbá elhelyezhető összesen legfeljebb három szolgálati lakást tartalmazó lakóépület, és kiegészítő épületeként, lakásonként egy garázs, és egy tárolóépület is építhető.

c) Övezeti előírások:

		K_{IT}-1
Az építési hely	beépítési mód	szabadonálló
Beépíthetőség	megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
	kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
Épület	megengedett legnagyobb építménymagasság:	6,5 m
	megengedett legnagyobb építménymagasság a jelölt helyen:	9,5 m
Telekalakítás	kialakítható legkisebb telekterület: szélesség /m/ mélység/m/ telekméret/m2/	 - - 12 000
Építési hely határai:	előkert /m/ oldalkert /m/ hátsókert /m/	5 m 5 m 5 m

d) A **K_{IT}-1** területeket el kell látni közüzemi villamos energiavezetékkel, közüzemi ivóvízvezetékkel, legalább zárt kommunális szennyvíztárolóval vagy egyéb alternatív helyi szennyvízkezelési lehetőséggel.”

3.§

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

…… ……

polgármester jegyző

A rendelet kihirdetésre került: Károlyháza, 2024. …….

…….

jegyző

6.2. A szabályozás alapelvei

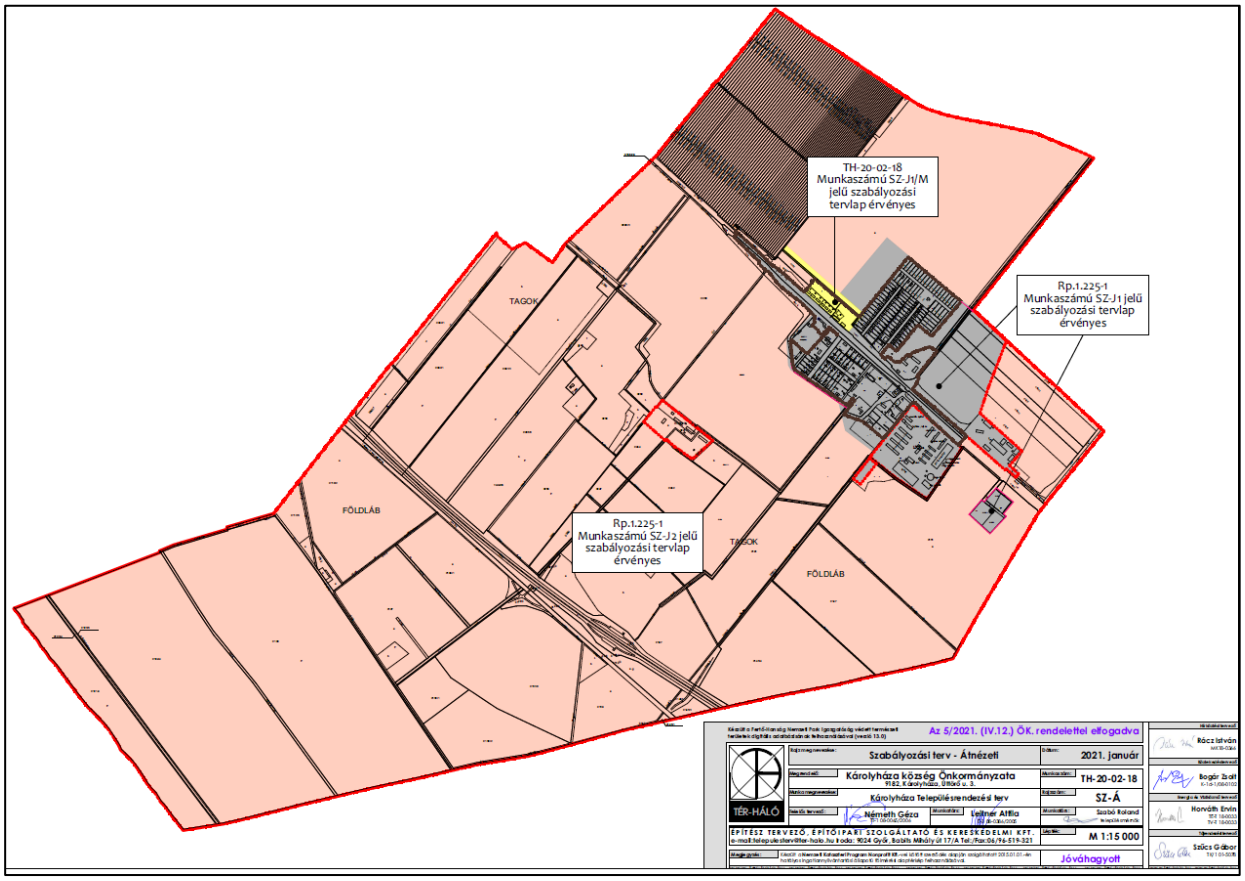
A tervezési terület szabályozási paramétereinek meghatározásakor arra törekedtünk, hogy a módosításra előirányzott terület előírásai minél jobban illeszkedjenek a kialakult állapotokhoz és a felmerülő igényekhez, fejlesztési elképzelésekhez.

6.3. A szabályozási terv módosításának várható hatásai

A tervezési területen biztosítottak lesznek a tervezett fejlesztésekhez szükséges építésjogi feltételek.

A helyi építési szabályzat módosított előírásai a jelenleg hatályos szabályozáshoz képesttovábbi önkormányzati pénzügyi kötelezettségvállalással nem járnak.

A szabályozási terv egységes szerkezetben nem készíthető el, tekintettel arra, hogy nem áll rendelkezésre az egységes állomány. Átnézeti szabályozási terven kerül átvezetésre a korábbi módosításhoz hasonlóan.



A 7/2004. (V. 21.) rendelet **2. §** kiegészül a jelen szabályozási tervmódosítást tartalmazó tervlappal

7. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

7.1 Tájrendezési, környezetalakítási javaslat

Károlyháza Község Önkormányzata megkereste a környezet védelméért felelős szervezeteket, hogy szükségesnek tartják-e a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítését.

A beérkezett vélemények alapján megállapításra került, hogy szükséges környezeti értékelés elkészítése. Melyben részletesen bemutatásra kerülnek a módosítás tájra és környezetre gyakorolt hatásai!

A HÉSZ tartalmazza azokat a környezetvédelmi előírásokat, melyek betartása garanciát nyújtanak arra, hogy a módosítással érintett területen környezetre káros hatású létesítmények ne épülhessenek.

A hatályos településrendezési terv alátámasztó munkarészei közül a Tájrendezési javaslat fejezetben részletesen kidolgozásra kerültek a település és benne a módosítással érintett területek tájhasználati, tájszerkezeti javaslatai, természetvédelmi javaslatai, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatai. A hész tervezett változása ezen javaslatokkal nem ellentétes.

Az egészséges társadalom törekszik a fenntarthatóságra. Formálja a társadalmi igényeket, nemcsak kielégíti a felmerülő szükségleteket. Védi a természet sokféleségét, az ökoszisztémák fennmaradását. Hatékonyan és elővigyázatosan használja a természeti erőforrásokat. Minden lehetséges eszközzel megelőzi vagy minimális szintre csökkenti a levegő, talaj, felszíni és felszín alatti víz terhelését, a tevékenységek során keletkező zaj mértékét és az újra nem hasznosítható hulladék mennyiségét.

A megelőzés alapelve szolgálja leginkább a környezet és természet védelmét. Minden a környezet változásával, igénybevételével vagy terhelésével járó tevékenységet (környezethasználat) úgy kell megszervezni és folytatni, hogy a lehető legkisebb mértékű változással, környezetterheléssel és igénybevétellel járjon, megelőzze a környezetszennyezést és kizárja a környezetkárosodást (a környezetben bekövetkező jelentős kedvezőtlen változást).

Levegővédelem
A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban Kvt.) 22.§.(2) bekezdése szerint „a levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely azt, vagy közvetítésével más környezeti elemet sugárzó, folyékony, légnemű, szilárd anyaggal minőségét veszélyeztető, vagy egészséget károsító módon terheli.”

A levegő védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:
- 306/2010.(XII.23.) Korm. rendelet a levegő védelméről,
- 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről,
- 4/2011.(I.14.) VM rendelet a levegőterhelési szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről.

Levegőminőségi besorolása alapján a *4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet* szerint Károlyháza közigazgatási területe nem tartozik egyik kiemelt agglomerációs zónába sem, így az ország többi területére vonatkozó általános levegőminőségi kategóriák (10. zóna) érvényesek. A település levegőminőségére a módosítások kedvezőtlen hatással nem lesznek.

Zajvédelem

A területen kialakításra kerülő létesítményekre vonatkozó zajterhelési határértékek megállapításánál a zaj és rezgésvédelemről szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendeletben,

valamint a 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet a környezeti zaj- és rezgés elleni védelem egyes szabályaiban foglaltak betartandóak,
A zajkibocsátási határérték megállapításánál e rendeletben meghatározott határértéket kell figyelembe venni. A tervezett fejlesztéseknél fellépő építési munkák közben az építés idején zajjal és porral lehet számolni, de ez viszonylag rövid ideig tart, lokális és időszakos jellegű.

A föld védelme
A Kvt. 14.§.(1) bekezdése szerint „a föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira."

A föld védelme szempontjából meghatározó jogszabályok:
- 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről,
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról,
- 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról,
- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról,
- 239/2000.(XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről,
- 2003 évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás nem lesz hatással. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel a terület művelésből kivett.

Klíma, éghajlati viszonyok
A településrendezési tervmódosítás által lehetővé tett fejlesztések a terület klímájában érzékelhető változást nem okoznak.

Élővilág
A tervezett fejlesztési területek jelenleg is ember által használt igénybevett területeken valósulnak meg. Lokálisan a terület élővilágára jelentős hatással nincsenek.

Hulladékgazdálkodás
A keletkező települési hulladékok kezelését a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (továbbiakban: Ht.) által megfogalmazott általános szabályok szerint, valamint a hatályos felhatalmazó rendelkezésekben a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás végzésének feltételeiről szóló a 385/2014. (XII.31.) Korm. rendelet és a Ht. 88. § (1) pontja szerintieknek megfelelően kell alkalmazni.

Épített környezet vizsgálata

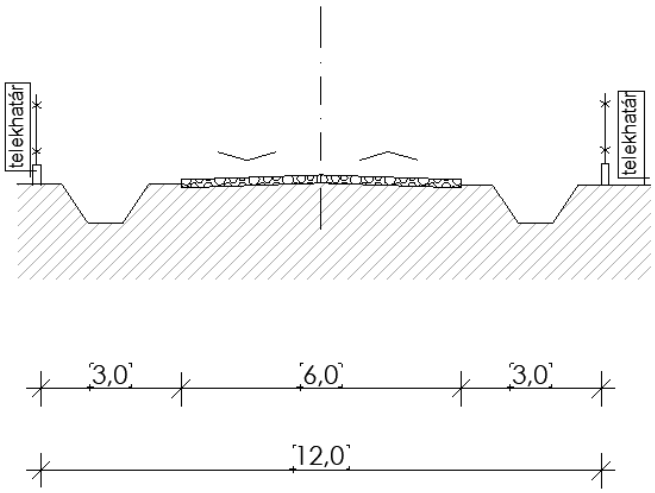
A környezeti értékelés munkarészben részletesen bemutatásra került.

7.2 Közlekedésfejlesztési javaslat

A tervezési területek közlekedési kapcsolatai kialakultak, közútról megközelíthető. A hatályos településrendezési terv Közlekedési javaslat fejezetében megfogalmazott javaslatok, ajánlások a továbbiakban is betartandók. A helyi építési szabályzat előírásai változatlanul betartandók.

A terület megközelítése a 0193 hrsz-ú állami (saját használatú) településrendezési tervben települési mellékút (**$Köu_{TE}$**) kategóriában lévő útról történik. Kiépítése, szilárd burkolattal való ellátása a mellékelt mintakeresztszelvény szerint szükséges a beruházás megvalósítása elött vagy azzal egyidőben. Parkolást telken belül szükséges megoldani, az épületek végleges tervezési fázisában.

12 méter szabályozási szélességű utak
általános mintakeresztszelvénye M1:100



7.3 Közműfejlesztési javaslat

A tervezési területen a hatályos településrendezési terv közművesítési javaslatok fejezetében megfogalmazott javaslatok, ajánlások a továbbiakban is betartandók. A helyi építési szabályzat közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai változatlanul betartandók.

A tervezési terület közmű ellátásának tekintetében tanulmányterv készült mely jelen dokumentáció melléklete.

7.4 Örökségvédelem

A módosítással érintett terület régészeti lelőhellyel részben érintett.

46905 - Rábl-puszta (Rábl-major)

Helyrajzi számok: 0193; 0203/1; 0241/3. Lelőhely jellege: középkori telepnyom.
TakácsKároly terepbejárása - 2003 (KÖH 600/2173/2004);
Takács Károly: Örökségvédelmi hatástanulmány. Károlyháza. 2003. (HMM Rég. Ad. 1218. 2004.)

A belterületen, a falu és a major közötti területen újkori kerámiatöredékek mellett középkori töredékeket is talált Takács Károly.

A területeken építési tevékenység, tereprendezés stb. esetén az örökségvédelem tekintetében a hatályos településrendezési tervhez és a felülvizsgálati dokumentációhoz elkészült örökségvédelmi hatástanulmányban, a településképi rendelteben és településképi arculati kézikönyvben foglaltak figyelembevételével kell eljárni.

8. MELLÉKLET

8.1 Képviselő-testületi határozat

8.2 Környezeti értékelés szükségessége vélemények

8.3 Környezeti értékelés

8.4 Külső közmű ellátás tanulmány terv